

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	05.12.2018
Beginn	16:00 Uhr
Ende	18:50 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 16:05 Uhr)
Danzer Thomas
Dzial Günter
Haslwanter Andrea
Hübner Rosemarie
Jobst Johann (ab 16:10 Uhr)
Kusstatscher Herbert
Obermeier Paul (bis 18:35 Uhr)
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.



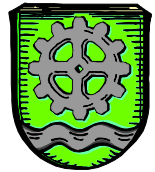
III. Tagesordnung

1. Beschließende Angelegenheiten

- 1.1 Neubau einer Kindertagesstätte an der Kolpingstraße in Traunreut;
Auftragsvergabe für Schreinerarbeiten, Fenster und Außentüren
- 1.2 Bauvoranfrage zum Abbruch mit Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/1026, Gemarkung Traunreut (Karlsbader Str. 21);
Stellungnahme der Stadt Traunreut zum Stellplatzbedarf;
Antragstellerin: WOHNUNGSBAU GMBH des Landkreises Traunstein
- 1.3 Errichtung einer Terrassenüberdachung und Änderung eines Nebengebäudes für das Lokal „The Rock“ in Traunreut, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/94, Gemarkung Traunreut;
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB;
Antragsteller: Herren Petropoulos Anastasios und Karalis Dimitrios

2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Jahn-, Kopernikusstraße und Trauring“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 536/1663, 536/1664 und
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 2.2 Änderung des Bebauungsplanes für das „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße“;
Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss
- 2.3 Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1214/1 und 1218, Gemarkung Stein a. d. Traun;
Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss
- 2.4 Antrag auf Erweiterung der Entwicklungssatzung „Anning Nord“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 556/1, Gemarkung Stein a. d. Traun;
Antragstellerin: Stephanie Huber
- 2.5 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Süd II“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 536/1143, Gemarkung Traunreut (Traunwalchener Str. 12);
Antragsteller: VEWAG real GmbH, Waging am See



- 2.6 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nordost IV“ und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1082/57, 1082/59, 1082/60 und 1082/61, Gemarkung Traunreut;
Antragsteller: GRB FMZ Fünf Ltd. & Co. KG, Frankfurt am Main



IV. Beschlüsse

1. Beschließende Angelegenheiten

1.1 **Neubau einer Kindertagesstätte an der Kolpingstraße in Traunreut; Auftragsvergabe für Schreinerarbeiten, Fenster und Außentüren**

Die Stadt Traunreut beabsichtigt den Neubau einer Kindertagesstätte in der Kolpingstraße. Gemäß aktuellem Bauzeitenplan sollen die Arbeiten für Fenster- und Außentüren im März 2019 durchgeführt werden.

Die o. g. Bauleistungen wurden Ende Oktober in einem Öffentlichen Vergabeverfahren nach VOB/A ausgeschrieben.

Die Vergabeunterlagen wurden von dem beauftragten ARGE Ditz + Diessbacher-Babl, Zwieselstraße 4, 83329 Waging, erstellt und über das Ausschreibungssystem des Bayerischen Staatsanzeigers den Bewerbern zur Verfügung gestellt.

Die Vergabeunterlagen wurden von 15 Firmen angefordert.
Die Angebotseröffnung fand am 08.11.2018 statt.
9 Angebote wurden fristgerecht vorgelegt.

Die Prüfung der Vergabeunterlagen ist noch nicht abgeschlossen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der erste Bürgermeister wird ermächtigt, die Ausführung der Arbeiten für Fenster- und Außentüren an die Firma zu vergeben, die nach Prüfung und Wertung der Angebote das wirtschaftlichste Angebot vorgelegt hat.

Der Bauausschuss wird in der nächstfolgenden Sitzung über die Vergabe wieder informiert.

für 9	gegen 0	Beschluss:
-----------------	-------------------	-------------------

Der erste Bürgermeister wird ermächtigt, die Ausführung der Arbeiten für Fenster- und Außentüren an die Firma zu vergeben, die nach Prüfung und Wertung der Angebote das wirtschaftlichste Angebot vorgelegt hat.

Der Bauausschuss wird in der nächstfolgenden Sitzung über die Vergabe wieder informiert.

Herr Stadtrat Dangschat erscheint um 16:05 Uhr zur Sitzung.



**1.2 Bauvoranfrage zum Abbruch mit Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/1026, Gemarkung Traunreut (Karlsbader Str. 21);
Stellungnahme der Stadt Traunreut zum Stellplatzbedarf;
Antragstellerin: WOHNUNGSBAU GMBH des Landkreises Traunstein**

Die WOHNUNGSBAU GMBH des Landkreises Traunstein plant unter dem eigens gegründeten „Zweckverband Heimat. Chiemgau“ eine Wohnraum-Offensive mit der Schaffung von über 200 Wohnungen.

Ziel sei es, neue, attraktive und bezahlbare, aber nicht im Billigpreissegment angesiedelte Wohnungen im Landkreis zu errichten (Pressemitteilung).

Die Wohnungen sollen u. a. an einkommensschwächere Kreisbedienstete oder Mitarbeiter von Unternehmen, an denen der Landkreis Traunstein beteiligt ist, vermietet werden. Im Antrag der Bauvoranfrage ist beispielsweise eine alleinerziehende, einkommensschwache Krankenschwester, welche i. d. R. ein Fahrzeug hat, genannt.

Auch in der Stadt Traunreut war zu diesem Zweck die Errichtung eines Wohnhauses mit 12 Wohnungen in der Karlsbader Straße 21 vorgesehen.

Dazu soll ein älteres Wohnhaus mit 8 Wohnungen, dessen Eigentümer der Landkreis ist, abgebrochen werden.

Die Stadt Traunreut hat hierzu eine formlose Bauvoranfrage erhalten.

Für die Errichtung eines Wohnhauses mit 12 Wohnungen ist die Errichtung einer Tiefgarage notwendig (ab 10 Wohnungen erforderlich).

Da die Errichtung einer Tiefgarage bei diesem Vorhaben aber finanziell nicht möglich ist, wurde der Entwurf nunmehr aktuell auf ein Gebäude mit 9 Wohnungen reduziert.

Bei den Wohnungen handelt es sich um sechs 3-Zimmer-Wohnungen zwischen 64 und 74 m² und um drei 2-Zimmerwohnungen im Dachgeschoss (42 – 49 m²).

Für das Vorhaben können auf dem Grundstück aus Platzgründen maximal 8 oberirdische Kfz-Stellplätze realisiert werden.

Nach der städt. Stellplatzsatzung sind jedoch 16 Stellplätze erforderlich.

Diese berechnen sich wie folgt:

Je 2 St. für die ersten 5 Wohnungen und 1,5 St. für jede weitere Wohnung.

Die WOHNUNGSBAU GMBH schlägt daher die Anwendung eines fiktiven Stellplatzschlüssels von 1 St. je Wohnung vor. Damit würde der Bedarf bei 9 Stellplätzen liegen.

Begründet wird dies mit dem als Mieter vorgesehenen Personenkreis (vgl. anfangs erwähnte Krankenschwester als Beispiel).



Grundsätzlich ist der Landkreis auch bereit, Stellplätze abzulösen. Nach Aussage sei aber kein großer Gewinn mit der Schaffung neuer Wohnungen zu erzielen (Mietzins ist nach Förderrichtlinien gedeckelt). Eine Ablöse von max. 2 Stellplätzen sei gerade noch realisierbar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Zulassung einer Abweichung von der städt. Stellplatzsatzung würde einen Bezugsfall schaffen, der nur schwer oder überhaupt nicht gegenüber vergleichbaren Bauvorhaben abgrenzbar sein wird.

Mit dem Anwesen Karlsbader Str. 41 hat die WOHNUNGSBAU GMBH zudem ein weiteres Anwesen im dortigen Bereich, das möglicherweise später auch in vergleichbarer Weise neu errichtet werden wird. Eine Aussage zur dortigen Stellplatzsituation kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt aber nicht gemacht werden.

Eine Anrechnung der für das vorhandene Bestandsgebäude genehmigten 4 Stellplätze bei 8 Wohnungen ist nicht möglich, da es sich bei dem neuen Vorhaben um einen Neubau handelt und nicht um die Änderung eines Gebäudes.

Auch die Anwendung des Stellplatzschlüssels „1 St. je Wohnung“ ist hier nicht vorgesehen, da dieser nach Stellplatzsatzung nur für „kleinere 1-Zimmer-Wohnungen“ gedacht ist.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Einer Abweichung von der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Anwendung eines fiktiven Stellplatzschlüssels, um den Stellplatzbedarf zu verringern, kann aus vorgenannten Gründen nicht zugestimmt werden.

Einer Ablöse von 8 Kfz-Stellplätzen wird zugestimmt, wenn diese beantragt wird.

für	gegen	Beschluss:
10	0	

Einer Abweichung von der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Anwendung eines fiktiven Stellplatzschlüssels, um den Stellplatzbedarf zu verringern, kann aus vorgenannten Gründen nicht zugestimmt werden.

Einer Ablöse von 8 Kfz-Stellplätzen wird zugestimmt, wenn diese beantragt wird.

Herr Stadtrat Jobst erscheint um 16:10 Uhr zur Sitzung.



**1.3 Errichtung einer Terrassenüberdachung und Änderung eines Nebengebäudes für das Lokal „The Rock“ in Traunreut, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/94, Gemarkung Traunreut;
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB;
Antragsteller: Herren Petropoulos Anastasios und Karalis Dimitrios**

Die Antragsteller beabsichtigen, an der im Sanierungsgebiet der Stadt Traunreut liegende Gaststätte eine Terrassenüberdachung in Form einer Markisenüberdachung zu errichten und das bestehende Nebengebäude (vgl. 4.40-B-212-2009) zu erweitern.

Die Vorhaben befinden sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Zwischen altem Festplatz und Kantstraße“ vom 29.08.1992 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dort sind Gaststätten und bedarfsmäßige Nebengebäude grundsätzlich zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

Die Vorhaben widersprechen folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Lage (zum Teil) außerhalb von Baugrenzen.
- Abweichende Dachform und Dachneigung.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist möglich, wenn die an der Terrasse angrenzenden Bäume bestehen bleiben, wie es auch in der Eingabeplanung vorgesehen ist (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Diese Bäume sind für die Gaststätte und die nähere Umgebung prägend.

Mit dieser Maßgabe widerspricht das Vorhaben auch nicht den Zielen der Sanierungssatzung „Stadtkern“ vom 20.10.2000.

Der sanierungsrechtlichen Genehmigung wird zugestimmt (§ 144 BauGB).

Für das Vorhaben Terrassenüberdachung ergibt sich kein Stellplatzmehrbedarf. Etwaige Stellplätze die für die Erweiterung des Nebengebäudes weichen müssen, sind an anderer Stelle auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Hinweis für die untere Bauaufsichtsbehörde:

Bauordnungsrechtlich ist für die Erweiterung des Nebengebäudes eine Abstandsflächenübernahmeerklärung vorzulegen oder einer Abweichung vom Abstandsflächenrecht zuzustimmen (Art. 6 Abs. 2 Satz 3 und Art. 63 Abs. 1 Bay-BO).

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Maßgabe des Erhalts der an der Terrasse stehenden Bäume erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB).

Die sanierungsrechtliche Erlaubnis wird unter der Maßgabe des Erhalts der an der Terrasse stehenden Bäume erteilt (§ 144 BauGB).

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

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Maßgabe des Erhalts der an der Terrasse stehenden Bäume erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB).

Die sanierungsrechtliche Erlaubnis wird unter der Maßgabe des Erhalts der an der Terrasse stehenden Bäume erteilt (§ 144 BauGB).

2. Vorberatende Angelegenheiten

**2.1 Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Jahn-, Kopernikusstraße und Traunring“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 536/1663, 536/1664 und
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss**

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 04.10.2018
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 09.10.2018
- Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40
Schreiben vom 06.11.2018

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

- **Regierung von Oberbayern, München
Höhere Landesplanungsbehörde**
Schreiben vom 09.10.2018



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

Planung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen/Carports/Stellplätzen auf den Grundstücken Flur-Nrn. 536/1663 und 536/1664 der Gemarkung Traunreut geschaffen werden. Zudem sollen eine zusätzliche Fläche für Carport/Stellplatz im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 536/566 der Gemarkung Traunreut und eine Erschließung der betroffenen Grundstücke über die Kopernikusstraße ermöglicht werden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 0,15 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Bewertung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Jahn-, Kopernikusstraße und Trauring“ steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsstelle wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsstelle wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**
Schreiben vom 15.10.2018

Stellungnahme:

„Bodenschutzrechtliche Belange werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen.



- **Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Freilassing**
Schreiben vom 24.10.2018

„In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Folgendes wird unter den Hinweisen aufgenommen:

Versorgungsleitungen und Kabeltrassen:

Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH sowie weitere diverse Versorgungsleitungen, die nicht überbaut werden dürfen und die evtl. verlegt werden müssen.

Es wird daher empfohlen, vor Planung die Spartenpläne einzuholen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Folgendes wird unter den Hinweisen aufgenommen:

Versorgungsleitungen und Kabeltrassen:

Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH sowie weitere diverse Versorgungsleitungen, die nicht überbaut werden dürfen und die evtl. verlegt werden müssen.

Es wird daher empfohlen, vor Planung die Spartenpläne einzuholen.

- **Landratsamt Traunstein, Kommunalaufsicht, SG 2.20**
Schreiben vom 08.11.2018

„Aus beitragsrechtlicher Sicht bestehen gegen die beabsichtigte Änderung keine Einwände.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Kommunalaufsicht, wird zur Kenntnis genommen.



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

Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Kommunalaufsicht, wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Unt. Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T**
Schreiben vom 08.11.2018

„Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll auf Fl. Nr. 536/1663 die Möglichkeit zur Errichtung eines Doppelhauses geschaffen werden. Das Gebäude ist den Lärmimmissionen des unmittelbar östlich angrenzenden Freibades ausgesetzt.

Zu den Lärmimmissionen und ggf. notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind die Planunterlagen noch entsprechend zu ergänzen.

Auf das IMS – Lärmschutz in der Bauleitplanung - vom 25.07.14, insbesondere auf das „Gebot der planerischen Konfliktbewältigung“ und das „Gebot der planerischen Zurückhaltung“ wird hingewiesen. Demnach kann es auch sachgerecht sein, Lärmkonflikte auf Vollzugsebene zu lösen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Folgendes wird unter den Hinweisen aufgenommen:

Lärmimmissionen:

In der Einzelbaugenehmigung ist der Schallschutz mit den ggf. notwendigen Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Folgendes wird unter den Hinweisen aufgenommen:

Lärmimmissionen:

In der Einzelbaugenehmigung ist der Schallschutz mit den ggf. notwendigen Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut**
Schreiben vom 07.11.2018

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 04.10.2018 per E-Mail 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 Wegesicherung 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 Baumpflanzungen 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 Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In den Hinweisen wird Folgendes aufgenommen:

Telekommunikationsleitungen:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien. In der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In den Hinweisen wird Folgendes aufgenommen:

Telekommunikationsleitungen:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien. In der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der



Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikations-linien nicht behindert werden.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
Schreiben vom 25.10.2018

„Im Aufstellungsverfahren des gültigen Bebauungsplanes von 1992 wurde der Artenschutz nicht abgeprüft.

Wir empfehlen für ein rechtssicheres Verfahren der Gemeinde, dies im Rahmen der Bebauungsplanänderung durchzuführen.

Im Luftbild ist eine lockere Begrünung der Grundstücke mit z. T. dominanten Baumkronen zu erkennen. Sofern sich keine Hinweise zu Zauneidechsen ergeben, kann sich die Artenschutzprüfung auf Vögel und Fledermäuse beschränken.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die in dem Luftbild noch ersichtlichen Bäume wurden bereits vor dem Bauleitverfahren gefällt. Mit dem Bau des Doppelhauses wurde bereits begonnen.

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

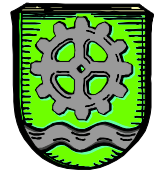
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die in dem Luftbild noch ersichtlichen Bäume wurden bereits vor dem Bauleitverfahren gefällt. Mit dem Bau des Doppelhauses wurde bereits begonnen.

Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Architektin Dipl.-Ing. (FH) Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Jahn-, Kopernikusstraße und Traunring“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 536/1663, 536/1664 und 536/566, Gemarkung Traunreut, Kopernikusstraße 5, i. d. F. v. 20.09.2018 mit



der Begründung i. d. F. v. 20.09.2018, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

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

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Architektin Dipl.-Ing. (FH) Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Jahn-, Kopernikusstraße und Trauring“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 536/1663, 536/1664 und 536/566, Gemarkung Traunreut, Kopernikusstraße 5, i. d. F. v. 20.09.2018 mit der Begründung i. d. F. v. 20.09.2018, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

2.2 Änderung des Bebauungsplanes für das „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße“; Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 20.09.2018
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, RegionalCenter Traunreut
Schreiben vom 24.10.2018
- Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14
Schreiben vom 24.10.2018

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

- **Stadtwerke Traunreut**
Schreiben vom 21.09.2018

„Zur Änderung des Bebauungsplanes s. o. nehmen wir wie folgt Stellung:

- Die Wasserversorgung ist gesichert.
- Die Schmutzwasserentsorgung ist gesichert.



Wir weisen darauf hin, dass auch die Sparten der Stadtwerke (Wasser, Abwasser und Fernwärme) in der Planung berücksichtigt werden müssen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die gesicherte Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung wird zur Kenntnis genommen.

Die Hauptleitungen Wasser, Abwasser und Fernwärme werden in die Planung aufgenommen.

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

Die gesicherte Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung wird zur Kenntnis genommen.

Die Hauptleitungen Wasser, Abwasser und Fernwärme werden in die Planung aufgenommen.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**
Schreiben vom 02.10.2018

Stellungnahme:

„Wasserrechtliche und bodenschutzrechtliche Belange werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16, wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16, wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Kreisstraßenverwaltung, SG 3.13**
Schreiben vom 18.10.2018

„Die Belange der Kreisstraßenverwaltung werden im o. g. Änderungsbereich nicht berührt. Das Gebiet befindet sich an der Staatsstraße St 2096.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme samt Hinweis des Landratsamtes Traunstein, Kreisstraßenverwaltung, SG 3.13 wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme samt Hinweis des Landratsamtes Traunstein, Kreisstraßenverwaltung, SG 3.13 wird zur Kenntnis genommen.

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**
Schreiben vom 19.10.2018

„Grundsätzlich bestehen aus Sicht der Wirtschaft keine ortsplanerischen oder städtebaulichen Einwendungen gegen die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO.“

Ausgehend von der Tatsache, dass die Kommune so gut wie keinen Einfluss auf die tatsächliche Durchmischung des Baugebietes hat, weisen wir rein vorsorglich darauf hin, dass, im Sinne des Gebietscharakters, sichergestellt werden muss, dass die Anteile der Wohnnutzung nicht übermächtig werden.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die grundsätzliche Zustimmung der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

Ziel der Stadt Traunreut ist es, den Einzelhandel in der Innenstadt zu stärken. Aus diesem Grund wird gem. § 1 Abs. 7 BauNVO eine Festsetzung getroffen, dass entlang der Kantstraße in der Erdgeschosszone nur Einzelhandel bzw. Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind.

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

Die grundsätzliche Zustimmung der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

Ziel der Stadt Traunreut ist es, den Einzelhandel in der Innenstadt zu stärken. Aus diesem Grund wird gem. § 1 Abs. 7 BauNVO eine Festsetzung getroffen, dass entlang der Kantstraße in der Erdgeschosszone nur Einzelhandel bzw. Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind.



- **Regierung von Oberbayern, München**
Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 22.10.2018

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

Planung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll der Steuerung der Entwicklung von Einzelhandel, Dienstleistungen und innerstädtischem Wohnen, der Neuordnung der baulichen Entwicklung, der Regelung der Stellplatzversorgung und der Steuerung der Nutzungsarten im Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße dienen. Das Plangebiet, in dem Wohn- und Geschäftshäuser, zwei Kaufhäuser und ein Hotel vorhanden sind, hat eine Größe von ca. 2,3 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Laut Planunterlagen werden gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan im Geltungsbereich zusätzlich 3.700 m² Baurecht angeboten, davon ca. 1.480 m² für mögliches, erdgeschossiges Gewerbe, ca. 520 m² für eine Erweiterung des Hotels oder Wohnungsbau und weitere ca. 1.700 m² für obergeschossiges Wohnen.

Bewertung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes für das „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße“ steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung im Mischgebiet durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. Ziel Landesentwicklungsprogramm (LEP) 5.3.1 i. d. F. der Änderungs-VO vom 21.02.2018).

Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob hier nicht die Ausweisung eines Kerngebietes sinnvoller wäre, da man damit die Agglomerationsproblematik beim Einzelhandel lösen könnte.“

Stellungnahme der RA-Kanzlei Döring & Spieß, vom 13.11.2018 von RA Dr. Busse

„1. Nach unserer Auffassung besteht für die Stadt keine Veranlassung, ein **Kerngebiet** auszuweisen, um so den Bedenken der Regierung von Oberbayern in Bezug auf die Agglomerationsproblematik beim Einzelhandel Rechnung zu tragen. Vielmehr teilen wir Ihre Sorge, dass mit der Ausweisung eines Kerngebiets Nutzungen zulässig werden, die nicht mit der städtebaulichen Ordnung in der Stadt Traunreut in Einklang zu bringen sind.

Sofern von der Stadt Überlegungen angestellt werden, von der jetzigen Ausweisung eines Mischgebiets abzuweichen, wäre die Festsetzung eines Urbanen Gebietes nach § 6 Buchst. a BauNVO denkbar.



2. Jedoch ist es unseres Erachtens **nicht erforderlich**, aufgrund der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 22.10.2018 **spezielle Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen**, um sicherzustellen, dass keine unzulässigen Einzelhandels- Agglomerationen entstehen.

Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben liegen nach der Begründung zu Z. 5.3.1 im Landesentwicklungsprogramm Bayern nur dann vor, wenn mindestens 3 Einzelhandelsbetriebe in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekt errichtet werden können.

Es ist im vorliegenden Fall bereits zu bezweifeln, ob durch die Baurechtsmehrung im bereits vorhandenen Mischgebiet überhaupt solche Agglomerationen entstehen können. Insofern ist festzustellen, dass in dem Mischgebiet lediglich eine Baurechtsmehrung von 1480 m² für mögliches erdgeschossiges Gewerbe vorgesehen ist.

3. Entscheidend ist für die städtebauliche Zulässigkeit des Mischgebiets und die darin zulässigen Einzelhandelsnutzungen ist, dass es sich hier um einen **städtebaulich integrierten Standort** handelt und somit durch die Baurechtsmehrung für gewerbliche Nutzungen **keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit einer verbrauchernahen Versorgung** zu erwarten ist.

Hinzu kommt dass die Stadt Traunreut **ein Mittelzentrum** darstellt und nach dem Landesentwicklungsprogramm (5.3.1) in der Stadt auch Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, zulässig sind.

4. Das Anliegen der Rechtsprechung in den Entscheidungen zur Unzulässigkeit von Agglomerationen des Einzelhandels in einem Gemeindegebiet ist es, schädliche Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich zu verhindern (vergleiche hierzu Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 12.01.2017 BayVBL 2017,603). Diese **Gefahr der schädlichen Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich besteht im vorliegenden Fall nicht**, vielmehr wird der Versorgungsbereich durch die Baurechtsmehrung gestärkt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass bisher keine Lebensmittelmärkte in diesem Bereich vorhanden sind, so dass keine Gefahr besteht, dass durch eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit Waren des Nahversorgungsbedarfs eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung eintreten kann.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die grundsätzliche Stellungnahme der höheren Landeplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Anmerkungen zur Entstehung von unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen bzw. die Anregung auf Ausweisung eines Kerngebiets wird auf die ausführliche Stellungnahme von Herrn RA Dr. Jürgen Busse vom 13.11.2018 verwiesen.



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

Die grundsätzliche Stellungnahme der höheren Landeplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Anmerkungen zur Entstehung von unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen bzw. die Anregung auf Ausweisung eines Kerngebiets wird auf die ausführliche Stellungnahme von Herrn RA Dr. Jürgen Busse vom 13.11.2018 verwiesen.

- **Landratsamt Traunstein, Kommunalaufsicht, SG 2.20**
Schreiben vom 24.10.2018

„Gegen die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße bestehen aus beitragsrechtlicher Sicht keine Einwände.“

Wir legen jedoch hinsichtlich der öffentlichen Gehwegflächen auf privaten Grundstücken die Eintragung einer Dienstbarkeit nahe.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die grundsätzliche Zustimmung der Kommunalaufsicht des Landratsamtes Traunstein wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Traunreut ist grundsätzlich bemüht, für öffentliche Gehwegflächen auf privaten Grundstücken die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu erhalten.

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

Die grundsätzliche Zustimmung der Kommunalaufsicht des Landratsamtes Traunstein wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Traunreut ist grundsätzlich bemüht, für öffentliche Gehwegflächen auf privaten Grundstücken die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu erhalten.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut**
Schreiben vom 23.10.2018

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 20.09.2018 per E-Mail 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 Wegesicherung 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 Baumpflanzungen 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 Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden hinsichtlich der vorhandenen Telekommunikationslinien und der Beachtung des „Merkblattes Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ergänzt.

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

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden hinsichtlich der vorhandenen Telekommunikationslinien und der Beachtung des „Merkblattes Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ergänzt.

- **Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Freilassing**
Schreiben vom 24.10.2018

„In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rück-



fragen jederzeit gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Bayerwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden hinsichtlich der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ergänzt.

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

Die Stellungnahme der Bayerwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden hinsichtlich der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ergänzt.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 29.10.2018

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Grundsätzlich ist das Ziel einer intensiveren Nutzung der innerstädtischen Bausubstanz in zentraler Lage zu befürworten. In diesem Zusammenhang ist von einer Attraktivitätssteigerung im Stadtzentrum auszugehen, was auch aus städtebaulicher Sicht positiv zu bewerten ist.

Angesichts der Massivität des bestehenden Gebäudes Fl.Nr. 1177/59 sollte allerdings das fünfte Vollgeschoss nicht nur südseitig, sondern allseitig zurückgesetzt sein.

Durch die geschossweise Höhenstaffelung der Gesamtbaumasse wird eine optische Minderung der massiven Wirkung, insbesondere aus südlicher Richtung erzielt.

Die Höhendifferenz von 19 m zur übrigen Bebauung ist nicht unerheblich. Damit wird auch der Übergang zur Anschlussbebauung besser gelöst.

Im Plan sollte die Zuordnung der Vollgeschosse für das Gebäude Fl.Nr. 1177/59 auch zu den nördlichen Baugrenzen klar erfolgen, weil derzeit die Baugrenzen nördlich nicht eindeutig den jeweiligen Geschossen zuordenbar sind.

Das Anliegen, ein städtebauliches „Pendants“ an der Nordseite des Quartiers in Form eines laut Begründung „Punktbaus“ zu schaffen, ist prinzipiell nachvollziehbar.

Dennoch wird ein sechsgeschossiges Gebäude mit voraussichtlich turmartiger Wirkung an der Nordostecke des sich nach Norden deutlich weitenden Quartiers in der Höhenentwicklung eher kritisch gesehen.



Die leicht ansteigende Straßenführung über das Bahngleis hinweg begünstigt an sich bereits die Auftaktsituation aus nördlicher Richtung, welche in Kombination mit einem fünf- statt einem sechsgeschossigen Gebäude dem Ziel in ortsplanerisch verträglicherer Form ebenso gerecht werden kann. Damit bleiben die Gebäude in unmittelbarer Umgebung höhenmäßig immer noch deutlich niedriger.

Auf das Festsetzen einer Baulinie für die Bebauung im mittleren westlichen Quartiersbereich sollte in der Begründung näher eingegangen werden, um diese Form der Regelung nachvollziehbarer zu erklären.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die grundsätzliche Zustimmung der unteren Bauaufsichtsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich des bestehenden Gebäudes auf Fl.Nr. 1177/59 wird die Anregung berücksichtigt und das 5. Geschoss nicht nur südseitig sondern auch an der Nordseite zurückgesetzt. Die Zuordnung der Vollgeschosse wird allseitig den jeweiligen Baugrenzen zugeordnet.

Die Geschossigkeit an der Nordseite des Geltungsbereichs (Hotel Mozart) wird um ein Geschoss auf fünf Vollgeschosse zurückgenommen.

Die Festsetzung der Baulinie im mittleren westlichen Quartiersbereich wird in der Begründung näher erläutert.

für 10	gegen 1	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

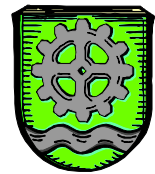
Die grundsätzliche Zustimmung der unteren Bauaufsichtsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich des bestehenden Gebäudes auf Fl.Nr. 1177/59 wird die Anregung berücksichtigt und das 5. Geschoss nicht nur südseitig sondern auch an der Nordseite zurückgesetzt. Die Zuordnung der Vollgeschosse wird allseitig den jeweiligen Baugrenzen zugeordnet.

Die Geschossigkeit an der Nordseite des Geltungsbereichs (Hotel Mozart) wird um ein Geschoss auf fünf Vollgeschosse zurückgenommen.

Die Festsetzung der Baulinie im mittleren westlichen Quartiersbereich wird in der Begründung näher erläutert.

- **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, München**
Schreiben vom 30.10.2018



„Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

1. Immobilienspezifische Auflagen

Es befinden sich keine Flächen der Deutschen Bahn AG innerhalb des Geltungsbereiches der o. g. 1. Änderung des Bebauungsplans.

Die o. g. Planung betrifft teilweise einen Kaufgegenstand, der durch die DB Immobilien, als von DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen an den Antragsteller verkauft wurde. Auf den Kaufvertrag vom 11.11.2005 (URNr. B2066/2005) inklusive Nachtrag und die dort geregelten Rechte wird verwiesen. Sämtliche mit dem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzicht - auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind -, sind vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen der DB AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der DB AG erfolgen.

Die im vorstehend genannten Kaufvertrag verkauften Grundstücke sind gem. Bescheid des Eisenbahnbundesamts vom 04.06.2009 von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Die damals verkauften Grundstücke sind mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der DB Netz AG belastet. Es handelt sich um ein Geh- und Fahrrecht.

Die Dienstbarkeit darf durch die Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans nicht beeinträchtigt werden.

2. Infrastrukturelle Belange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet in unmittelbarer Nähe zu den beiden BÜ in km 2,480 (Umlaufsperr) und km 2,614. Der BÜ in km 2,614 ist technisch gesichert. Beide Bahnübergänge haben keine Sichteinschränkungen.

Die Maßnahme erfolgt im Bahnübergangsbereich der Bahnübergänge (BÜ) km 2,480 und km 2,614 der Strecke 5731 Hörpolding - Traunreut. Bei geplanten Bauwerken, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens - 50 m - Ent-



fernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) erhalten bleiben.

3. Allgemeine Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Sollte ein Betreten der Bahnanlagen notwendig werden, ist rechtzeitig im Vorfeld eine örtliche Einweisung durchzuführen, die Seite 1 des Sicherungsplanes ist vorzulegen. Außerdem dürfen die Arbeiten nur im Schutz von Sicherungsposten bzw. anderen zugelassenen Sicherungsverfahren ausgeführt werden.

Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen.

Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Die Erlaubniskarte für Dritte zum Betreten der Bahnanlagen für Vermessungsarbeiten, zur Entnahme von Bodenproben etc. wird gemäß DB Ril 135.0201 bei der DB Netz AG beantragt.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von **Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben**.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

An der Grenze zur DB Netz - Fläche ist eine Einfriedung, wenn möglich mit Stabmattenzaun, herzustellen.



Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Bauherren haben zu gewährleisten, dass von Kunden / Besuchern der Betriebe keine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes ausgeht oder DB Anlagen beeinträchtigt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z. B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Können bei einem Kraneinsatz oder Baggereinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.

Vor Baubeginn ist eine kostenpflichtige Baustellen-/Unternehmereinweisung von Seiten des gesamt verantwortlichen Bauleiters von der Südostbayernbahn SOB (DB RegioNetzInfrastruktur GmbH) einzufordern.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH - Fahrbahn Nord (I.N-RNI-SOB-II(21)), Herr Nico Höfling, Tel.: +49(0)160 97446022, Friedrich-Ebert-Straße 7, 84453 Mühldorf, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Bei Baggerarbeiten ist ein Sicherheitsabstand bei nicht gesperrten Betriebsgleis zu beachten (Ausleger muss mind. 3 m von der nächstgelegenen Schiene entfernt sein, bei vollen Schwenkradius). Ansonsten ist ein Bauüberwacher Bahn erforderlich, Kosten trägt der Bauherr.

Während der Bauphase ist eine sichtbare Abgrenzung des Gefahrenbereichs in voller Baulänge und jeweils 10 m darüber hinaus zu gewährleisten.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i. V. m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt



(EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.

Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i. V. m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Aufschüttungen von Baumaterial sind die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen einzuhalten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.



Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Bahnseitige Vegetationsmaßnahmen werden nur im Rahmen der Verkehrssicherung getätigt.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Betrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind vom Bauherrn zu tragen.



Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 997.02 und GUV-R B 11 einzuhalten bzw. vorzusehen.

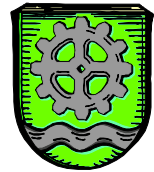
Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig – ca. 6 Wochen vor Baubeginn - eine entsprechende Anfrage an die DB AG, DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.



Wir bitten Sie als Bauherrn, in Ihrem eigenen Interesse, dafür zu sorgen, dass Ihre Auftragnehmer bzw. die den Bau ausführenden Personen über die in dieser Zustimmung aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unterrichtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ unter der folgenden Adresse erhältlich:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste,
Informationslogistik,
Kriegsstraße 136,
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986

E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Online Bestellung: www.dbportal.db.de/dibs

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o. Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, Team Leitungskreuzung bzw. Team Gestattungen, Barthstraße 12, 80339 München, zu stellen.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.

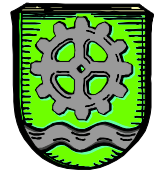
Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich bitte an Herrn Betz.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die grundsätzliche Zustimmung und die ausführlichen Hinweise und Anregungen der Deutschen Bahn AG werden zur Kenntnis genommen. Diese sind sowohl bei Hochbau- als auch Tiefbaumaßnahmen im Einwirkungsbereich der Bahn zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Plan aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Bahnanlagen eigentlich außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans befinden.



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

Die grundsätzliche Zustimmung und die ausführlichen Hinweise und Anregungen der Deutschen Bahn AG werden zur Kenntnis genommen. Diese sind sowohl bei Hochbau- als auch Tiefbaumaßnahmen im Einwirkungsbereich der Bahn zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Plan aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Bahnanlagen eigentlich außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans befinden.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Staatliches Bauamt Traunstein**
Schreiben vom 04.10.2018

„Im Bereich der Zufahrten auf die Staatsstraße müssen die nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen erforderlichen Sichtflächen freigehalten werden.

An den Zufahrten zur Staatsstraße sind Sichtdreiecke mit den Abmessungen Tiefe \geq mind. 3,0 m in der Zufahrt (gemessen vom Fahrbahnrand), Länge 70 m freizuhalten und im Bebauungsplan zeichnerisch zu übernehmen.

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text im Bebauungsplan aufzunehmen:

„Im Bereich der Sichtfelder dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten“.

Die Andeutung eines Kreisverkehrs an der Einmündung Eichendorffstraße muss entfernt werden.

Falls sich die öffentlichen Parkierungen auf Straßengrund (Freistaat Bayern) befinden, sind diese zeichnerisch zu entfernen. Dasselbe gilt für die Festsetzung „Bäume zu pflanzen“.

Wenn notwendig, kann eine Regelung ggf. über einen Gestattungsvertrag oder einer entsprechenden Vereinbarung getroffen werden.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.



Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen bzw. künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen werden nicht von Baulastträgern der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV/Verkehrslärmschutzrichtlinien - VLärmSchR 97).

Es dürfen keine zusätzlichen direkten Zufahrten und Zugänge, sowie Anbindungen auf die Staatsstraße angelegt werden.

Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit dem Siedlungsgebiet, welche aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden, sind von der Stadt zu tragen (z. B. Fußgängerquerungen, Lichtzeichenanlagen etc.).

Der Freistaat Bayern als Straßenbaulastträger der Staatsstraße 2096 ist von sämtlichen Kosten freizustellen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Sichtdreiecke sowie der Text werden in den Plan aufgenommen.

Die Andeutung des Kreisverkehrs sowie die eingetragenen Parkierungen entsprechen der im Stadtrat beschlossenen Entwurfsvariante. Derzeit laufen noch Abstimmungsgespräche mit Fachbehörden zur Planung.

Die geplante Durchgrünung wird aus städtebaulichen Gründen beibehalten. Die genaue Lage bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten. Sollte sich die Lage der Bäume tatsächlich auf dem Grund des Freistaats Bayern befinden, wird eine vertragliche Regelung, wie vorgeschlagen, angestrebt.

Ein Hinweis auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird aufgenommen.

Zusätzliche Zufahrten sind nicht vorgesehen.

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

Die Sichtdreiecke sowie der Text werden in den Plan aufgenommen.

Die Andeutung des Kreisverkehrs sowie die eingetragenen Parkierungen entsprechen der im Stadtrat beschlossenen Entwurfsvariante. Derzeit laufen noch Abstimmungsgespräche mit Fachbehörden zur Planung.

Die geplante Durchgrünung wird aus städtebaulichen Gründen beibehalten. Die genaue Lage bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten. Sollte sich die Lage der Bäume tatsächlich auf dem Grund des Freistaats Bayern befinden, wird eine vertragliche Regelung, wie vorgeschlagen, angestrebt.

Ein Hinweis auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird aufgenommen.

Zusätzliche Zufahrten sind nicht vorgesehen.



- **Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T**
Schreiben vom 26.10.2018

„Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird auch zusätzliches Baurecht für Gewerbe und Wohnen geschaffen. Damit entstehen neue Immissionsorte (z. B. gegenüber dem k1) und neue Emissionsquellen (Gewerbeflächen, Parkplätze etc.).

Nähere Angaben zum Lärmschutz sind in den Unterlagen noch nicht enthalten.

Daher sind die vom Plangebiet ausgehenden und die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen und -immissionen zu ermitteln und zu bewerten. Ggf. sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen festzulegen. Auch mögliche gebietsinterne Lärmkonflikte sind zu beachten.

Aus fachlicher Sicht wird eine umfassende Ermittlung der Lärmsituation durch ein zugelassenes Fachbüro für notwendig erachtet.

Auf das IMS – Lärmschutz in der Bauleitplanung - vom 25.07.14 wird hingewiesen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Für das Plangebiet wird ein schalltechnisches Gutachten eines zugelassenen Fachbüros eingeholt.

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

Für das Plangebiet wird ein schalltechnisches Gutachten eines zugelassenen Fachbüros eingeholt.

Folgende Privatpersonen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Bernhard Mayer, Traunreut**
Schreiben vom 25.10.2018

„Als Alleineigentümer von Flurstück 1177/58, bebaut mit zwei Immobilien, Kantstraße 1 und Munastraße 2, erhebe ich nachfolgend Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf. Mein Grundstück liegt im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans; meine Eigentümerinteressen sind im Zuge der Planung gar nicht in die Bauleitplanung eingeflossen. Der Änderungsentwurf ist deshalb rechtswidrig.

**1.**

Die Geschossflächenzahl soll für beide Immobilien erhöht werden. Im Bereich Munastraße wurde die zwingend einzuhaltende Baulinie etwas Richtung Munastraße gezogen. Das Resultat ist, dass eine Aufstockung des Gebäudebestands nicht möglich ist, weil die Baulinie auf diese Weise nicht eingehalten werden kann. Um die Geschossflächenzahl auszunutzen, müsste ich das Bestandsgebäude abreißen, damit es auf der Baulinie zu liegen kommt. Das ist unverhältnismäßig.

2.

Vor meiner Haustür Munastraße 2 ist eine öffentliche Gehwegfläche vorgesehen. Die Notwendigkeit für die Existenz einer öffentlichen Gehwegfläche genau an dieser Stelle ist nicht gegeben: Munastraße 2 ist ein Wohnhaus; die Geschäftseingänge der gewerblich genutzten Gebäude befinden sich ausnahmslos an der Kantstraße. Fußgänger, die von der Munastraße auf die Kantstraße gelangen wollen, nehmen die auf Grundstück FINr. 536/117 vorgesehene Passage. Zusätzlicher Gehwegbedarf auf dieser Straßenseite ist objektiv unnötig. Die Ausweisung als Verkehrsfläche entzieht mir dauerhaft Bauplatz für Immobilien und benötigte Nebenanlagen.

3.

Es ist insgesamt nicht erkennbar, dass die Stadt sich mit der Frage nach ausreichendem Stellplatzbedarf für meine Immobilien auseinandergesetzt hat. Laut Begründung dient der Entwurf auch der Stellplatzversorgung im Planungsbereich. Vorgesehen ist eine gemeinsame Stellplatzversorgung des privat genutzten Anwesens mittels Tiefgarage.

Das Anwesen Munastraße 2 ist ein Wohnhaus mit fünf Wohneinheiten. Die hierfür erforderlichen fünf PKW-Abstellflächen liegen aktuell auf der künftig festzusetzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. grenzen unmittelbar an sie an, nämlich drei Stellplätze und zwei Garagen. Im Entwurf sind nur zwei Markierungen für private Stellplätze vorgesehen. Das sind erstens zuwenig Stellplätze und zweitens berücksichtigt diese Stellplatzfestsetzung nicht, dass unmittelbar hinter den Stellplätzen eine der beiden, in das Haus integrierten, Garagen liegt. Ein Stellplatz blockiert also mindestens eine Garage. Durch Nutzung der Garagen würde zudem der öffentliche Verkehrsraum behindert. Die aktuelle Stellplatzsituation an der Munastraße 2 wird durch die Planung also beeinträchtigt.

Die Stadt berücksichtigt ferner nicht, dass der Stellplatzbedarf ansteigen wird, wenn tatsächlich von der erhöhten Geschossflächenzahl irgendwann einmal Gebrauch gemacht werden wird: Wo sollen denn die zusätzlichen Stellplätze überhaupt bereitgestellt werden? In der Begründung zum Planentwurf heißt es: *„Bauliche Erweiterungen entlang der Munastraße sollen im Grenzbau erfolgen..., allerdings mit gemeinsamer Stellplatzversorgung.“*

Offenbar soll nach den Vorstellungen der Stadt dieser Platzbedarf durch eine erst zu schaffende Tiefgarage (Quartiergarage Süd laut Begründung) abgedeckt werden. Der Plan lässt die Errichtung einer Tiefgarage unterhalb meines Grund-



stücks zu. Die Tiefgaragenzufahrt soll dabei ausschließlich über das Nachbargrundstück FINr. 536/116 erfolgen. Eine Errichtung der Tiefgarage zur Abgeltung des privaten Bedarfs ist somit nur gemeinsam mit anderen Nutzern möglich. Einen durchsetzbaren Anspruch gegenüber den Nachbarn zur Errichtung der Tiefgarage habe ich nicht. Was passiert, wenn die Nachbarschaft kein Interesse an einer baulichen Erweiterung hat und allein ich einen erhöhten Stellplatzbedarf nachweisen muss? Selbst wenn eine Einwilligung des Nachbarn in die bauliche Nutzung seines Grundstücks zu meinen Gunsten vorläge, kann die Stadt nicht ernsthaft erwarten, dass ich für den Bedarf meiner Immobilien eine Tiefgarage errichte. Das ist unverhältnismäßig. Die Tiefgaragenfläche ist bereits im aktuell gültigen Bebauungsplan seit 1995 vorgesehen — realisiert wurde sie bis heute nicht.

4.

Als rechtswidrig erweist sich die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Innenhof der Häuser Munastraße 2 und Kantstraße 1. Hierdurch wird mir dauerhaft Bauland entzogen. Es ist keine städtebauliche Funktion dieser Festsetzung erkennbar. Auch die Begründung schweigt hierzu. Soll es sich hier tatsächlich um eine stadtbildprägende Freifläche handeln, die ich begrünen muss? Unklar ist nach Lektüre der Planung weiter, ob die Errichtung von Nebenanlagen und PKW-Abstellflächen ebenfalls ausgeschlossen sein soll — die Errichtung von baulichen Anlagen dieser Art widerspricht nicht zwingend der unspezifischen Grünflächenfestsetzung, zumal Befreiungen von Baugrenzen möglich wären. Die Stadt muss erläutern und unter Einbeziehung meiner Eigentümerinteressen abwägen, in welcher Form insbesondere PKW-Flächen auf der Grünfläche städtebaulich zulässig sind.

Der Innenhof war in der Vergangenheit - und ist es jetzt noch - überwiegend betoniert. Mein Vater hat hier vor über 40 Jahren zwei Garagen für das Haus Kantstraße 1 angelegt. Diese sind bestandskräftig genehmigt. Genau diese Garagen sind im Planentwurf als „zu beseitigende Baukörper“ gekennzeichnet. Ich interpretiere das so, dass die Stadt im Vorgriff auf eine planakzessorische Enteignung nach §§ 85 ff BauGB die Beseitigung der Garagen zugunsten der Umsetzung der Grünfläche und einer Tiefgarage durchsetzen will. Das ist ein unverhältnismäßiger Eingriff, zumal über die Bedeutung der Grünfläche selbst nichts gesagt wird, andererseits aber die anderweitige Schaffung von Stellplätzen ausgesprochen schwierig sein wird. Wo sollen die erforderlichen Stellplätze für das Anwesen Kantstraße 1 geschaffen werden, wenn nicht im Innenhof? Eine Quartiersgarage existiert nicht und wird aufgrund der Erfahrungen in der Vergangenheit auch in den nächsten Jahren nicht errichtet werden. Wird das Anwesen Kantstraße 1 baulich erweitert, wird sich die Frage nach Stellplätzen stellen. Kantstraße 1 verfügt aktuell über eine Gewerbe- und vier Wohneinheiten. Die Problematik der Stellplatzfrage wird durch die Grünflächenfestsetzung jedenfalls nicht kleiner.

5.

Der Planentwurf erlaubt eine Aufstockung der Gebäude Munastraße 4 und Eichendorffstraße 1. Die Aufstockung von Eichendorffstraße 1 ist gerade im Gange. Mein Innenhof und damit auch die entsprechenden Wohnbereiche der Häu-



ser Kantstraße 1 und Munastraße 2 werden dadurch extrem verschattet. Das ist ein erheblicher Verlust an Lebensqualität und stellt überdies eine Wertminderung dar. Die Bepflanzung der Grünfläche bei diesen Lichtverhältnissen ist unmöglich, ihre städtebauliche Bedeutung damit um so geringer.

Ich bitte die Stadt um Übersendung des Protokolls und der entsprechenden Beschlüsse, die sich mit meinen Einwendungen auseinandersetzen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Festsetzungen hinsichtlich der beanstandeten Punkte 1 bis 4 folgen aus den übergeordneten Zielen der städtebaulichen Sanierung. Dem möglichen Zuwachs an Baurecht durch Aufstockung oder entsprechende Ersatzbaumaßnahmen entsprechen die zugeordneten Ziele der Entfernung von Nebengebäuden und die Neuordnung der Parkierung.

Um unabhängig von anderen Grundeigentümern die Möglichkeit zur Schaffung einer Tiefgarage zu ermöglichen wird von der Munastraße eine Zufahrt vorgesehen.

Bestehende Nutzungen haben selbstverständlich Bestandsschutz.

Hinsichtlich der Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/59 hat der Eigentümer inzwischen einen neuen Antrag auf Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhe um 0,80 m zurückgenommen. Seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde wurde hinsichtlich des 5. Vollgeschosses ein allseitiger Rückversatz, wie dies bisher nur auf der Südseite vorgesehen war, vorgeschlagen. Dies wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

Vor Fortführung der Bauleitplanung wird Herrn Mayer angeboten, die von Ihm angesprochenen Punkte in einem gemeinsamen Gespräch mit der Stadtplanerin und der Stadt zu klären.

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

Die Festsetzungen hinsichtlich der beanstandeten Punkte 1 bis 4 folgen aus den übergeordneten Zielen der städtebaulichen Sanierung. Dem möglichen Zuwachs an Baurecht durch Aufstockung oder entsprechende Ersatzbaumaßnahmen entsprechen die zugeordneten Ziele der Entfernung von Nebengebäuden und die Neuordnung der Parkierung.

Um unabhängig von anderen Grundeigentümern die Möglichkeit zur Schaffung einer Tiefgarage zu ermöglichen wird von der Munastraße eine Zufahrt vorgesehen.

Bestehende Nutzungen haben selbstverständlich Bestandsschutz.

Hinsichtlich der Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/59 hat der Eigentümer inzwischen einen neuen Antrag auf Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhe um 0,80 m zurückgenommen. Seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde wurde hinsichtlich des 5. Vollgeschosses ein allseitiger Rückversatz, wie



dies bisher nur auf der Südseite vorgesehen war, vorgeschlagen. Dies wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

Vor Fortführung der Bauleitplanung wird Herrn Mayer angeboten, die von Ihm angesprochenen Punkte in einem gemeinsamen Gespräch mit der Stadtplanerin und der Stadt zu klären.

- **KfA CITYHAUS Gerer GmbH & Co. KG, Christian Gerer, Traunreut**
Schreiben vom 18.10.2018

„Zum oben genannten Bebauungsplan hätte ich folgende Änderungswünsche:

1. Das Baufenster im Stockwerk V weicht von der Darstellung ab, die ich in meiner E-Mail vom 11.08.2018 an Frau Prof. Beer gemäß Rücksprache weitergegeben hatte.
Durch Entfernung der in beiliegendem Planausschnitt gekennzeichneten Linie wäre das Baufenster korrekt dargestellt.
Ich bitte um entsprechende Korrektur.
2. Die in meinem Antrag bezüglich der Bebauungsplanänderung angegebene Gebäudehöhe von 19,00 m war leider ein Schreibfehler.
Die richtige Höhe lautet 19,80 m.
Ich bitte Sie, dies zu korrigieren.“

- **KfA CITYHAUS Gerer GmbH & Co. KG, Christian Gerer, Traunreut**
Schreiben vom 23.11.2018

„Ich nehme Bezug auf unsere heutige Besprechung bezüglich des neuen Bebauungsplans. Hierbei sollte eine Lösung für die aufgezeigten Probleme hinsichtlich des angedachten Baufensters im fünften Geschoss gefunden werden.

Als Ergebnis der Diskussion möchte ich nun meinen Antrag auf Erweiterung der Höhenentwicklung um 80 cm zurücknehmen. Es soll bei der Einhaltung der bisher im neuen Bebauungsplan festgesetzten Höhe von 19 m bleiben.

Des weiteren bin ich einverstanden, dass für das fünfte Geschoss der Bauraum verkleinert wird, und zwar so, dass die Planachse „B“ die Grenze des Baufensters auf der Nordseite darstellen soll.

Ich bitte Sie, dies entsprechend bei der Beurteilung zu berücksichtigen.
Sollten sich diesbezüglich noch weitere Probleme ergeben, bitte ich um Rückmeldung.“



Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Einer nochmaligen Erhöhung der max. seitlichen Wandhöhe um 0,80 m hätte seitens der Bauverwaltung nicht zugestimmt werden können. Ebenso nicht dem geplanten Treppenhauses für das 5. Geschoss, welches bündig mit dem darunter liegenden 3. und 4. Geschoss gewesen wäre.

Wie seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde gefordert, soll nun im 5. Geschoss ein Rücksprung allseits erfolgen. Hierdurch wird dann auch dieser Einwand des nördlichen Nachbarn berücksichtigt.

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

Einer nochmaligen Erhöhung der max. seitlichen Wandhöhe um 0,80 m hätte seitens der Bauverwaltung nicht zugestimmt werden können. Ebenso nicht dem geplanten Treppenhauses für das 5. Geschoss, welches bündig mit dem darunter liegenden 3. und 4. Geschoss gewesen wäre.

Wie seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde gefordert, soll nun im 5. Geschoss ein Rücksprung allseits erfolgen. Hierdurch wird dann auch dieser Einwand des nördlichen Nachbarn berücksichtigt.

- **Samir Dubravac, Traunreut**
Schreiben vom 19.10.2018

„Hiermit möchte ich Einspruch gegen den neuen Bebauungsplan einlegen, da ich ihn u. a. uns gegenüber ungerecht finde. In Bezug auf das Grundstück 536/654, das in unserem Besitz ist, gibt es folgende fehlerhafte Darstellungen:

1. Westlich des Gebäudes haben Sie auf drei aufgeteilten Geh- und Fahrwegen (Fl.-Nrn. 536/147, 536/164 und 536/655) das Gebäude überplant.
2. Unser Gebäude haben Sie um ca. 6 m Richtung Nordosten verzeichnet, obwohl andere Gebäude (wie z. B. das in der Munastraße 4, Munastraße 10 b usw.) nach in Richtung Hauptstraße (Munastraße) vorgezogen wurden.
3. Im Erdgeschoss unseres Gebäudes befindet sich derzeit eine Gewerbefläche von ca. 450 qm. Ihrer Zeichnung nach ist auf dem neuen Bebauungsplan gerade mal die Hälfte verzeichnet (245 qm).
Außerdem, alle neu eingezeichneten Grundstücke wurden in Bezug auf die Fläche vergrößert, unseres hingegen wurde um knapp die Hälfte verkleinert.
4. Das Grundstück 536/655 ist im neuen Bebauungsplan nicht mehr enthalten, obwohl die Stadt eine Verdichtung der Wohnsituation anstrebt.



Ich bitte Sie, den neuen Bebauungsplan zu überarbeiten und dabei auch uns, die Eigentümer der umliegenden Grundstücke mit einzubeziehen. Unserer Vorstellung nach sollte der neue Bebauungsplan mindestens auf die alten Grundrisse angepasst werden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Punkt 1 - 4 folgen aus den übergeordneten Zielen der städtebaulichen Sanierung.

Die bestehende Grenzbebauung im Innenbereich, die rein nordorientierte Flächen enthält, eignet sich nicht für eine langfristige Entwicklung, z. B. von Wohnungen.

Das Baurecht an der Munastraße wurde daher im Vergleich zum Bestand für einen möglichen Ersatzbau deutlich angehoben.

Bestehende Nutzungen haben Bestandsschutz.

Vor Fortführung der Bauleitplanung wird Herrn Dubravac angeboten, die von Ihm angesprochenen Punkte in einem gemeinsamen Gespräch mit der Stadtplanerin und der Stadt zu klären.

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

Punkt 1 - 4 folgen aus den übergeordneten Zielen der städtebaulichen Sanierung.

Die bestehende Grenzbebauung im Innenbereich, die rein nordorientierte Flächen enthält, eignet sich nicht für eine langfristige Entwicklung, z. B. von Wohnungen.

Das Baurecht an der Munastraße wurde daher im Vergleich zum Bestand für einen möglichen Ersatzbau deutlich angehoben.

Bestehende Nutzungen haben Bestandsschutz.

Vor Fortführung der Bauleitplanung wird Herrn Dubravac angeboten, die von Ihm angesprochenen Punkte in einem gemeinsamen Gespräch mit der Stadtplanerin und der Stadt zu klären.

- **Carina Stadelmann, Garching a. d. Alz**
Schreiben vom 24.10.2018

„Hiermit möchte ich die Änderung des ausliegenden, o. g. Planentwurfes für die Flurstücke 536/333, /334 und 536/170 in Traunreut beantragen.

Um eine weitere gewerbliche Nutzung im Bereich des Erdgeschosses zu ermöglichen, bitte ich um die Option, die Raumhöhe auf 5,00 m anheben zu können.



Die bestehenden Dachterrassen und Balkone der Kantstraße 7 bleiben davon unberührt, hier kann und soll nichts verändert werden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat lehnt den Antrag von Frau Stadelmann vom 24.10.2018 ab, da eine weitere Anhebung der max. seitlichen Wandhöhe von bisher 3,90 m auf ca. 5,40 m in Hinblick auf die Wohnsituation im 1. Obergeschoss der angebauten Gebäude entlang der Kant- und Munastraße sowie aus städtebaulichen Gründen nicht mehr vertretbar ist.

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

Der Stadtrat lehnt den Antrag von Frau Stadelmann vom 24.10.2018 ab, da eine weitere Anhebung der max. seitlichen Wandhöhe von bisher 3,90 m auf ca. 5,40 m in Hinblick auf die Wohnsituation im 1. Obergeschoss der angebauten Gebäude entlang der Kant- und Munastraße sowie aus städtebaulichen Gründen nicht mehr vertretbar ist.

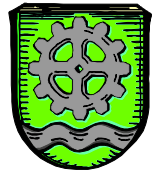
Billigungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat billigt den Entwurf für die Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße“ i. d. F. v. 17.09.2018 mit der Begründung i. d. F. v. 17.09.2018 von Beer Bembé Dellinger, Architekten und Stadtplaner GmbH, Leopoldstraße 76, 80802 München, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

für 10	gegen 1	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat billigt den Entwurf für die Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße“ i. d. F. v. 17.09.2018 mit der Begründung i. d. F. v. 17.09.2018 von Beer Bembé Dellinger, Architekten und Stadtplaner GmbH, Leopoldstraße 76, 80802 München, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.



2.3 Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1214/1 und 1218, Gemarkung Stein a. d. Traun; Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 29.10.2018
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 31.10.2018

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

- **Regierung von Oberbayern, München
Höhere Landesplanungsstelle**
Schreiben vom 31.10.2018

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

Planung

Durch die vorliegende Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ca. 0,14 ha große Erweiterung der Betriebsflächen im Norden des Tiefbaubetriebes am nordwestlichen Ortsrand von Traunreut, nördlich der Staatsstraße 2104, geschaffen und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den tatsächlichen Grundstücksverlauf angepasst werden. Des Weiteren soll eine Ausweitung der Lagerflächen für Kies sowie Ausbauasphalt, Asphaltfräsgut und -granulat, zu Lasten bisher festgesetzter Grün- und Ausgleichsflächen am nördlichen und östlichen Rand, ermöglicht werden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung hat eine Größe von insgesamt ca. 10 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Großteils als Gewerbegebiet dargestellt.

Bewertung

Die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit“ steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Auch wenn im Rahmen der vorliegenden Planung Änderungen im Bereich des im Nordwesten von Traunreut ansässigen Tiefbaubetriebes erfolgen sollen, weisen



wir grundsätzlich darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung im Gewerbegebiet durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1 i. d. F. der Änderungs-VO vom 21.02.2018).“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die grundsätzliche Zustimmung der höheren Landesplanung wird zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf eine möglicherweise unzulässige Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen wird die Stadt bei eventuellen Nutzungsänderungen bauleitplanerisch tätig werden.

Derzeit besteht hier, wie in der Stellungnahme ausgeführt, kein Bedarf, weil eine Einzelhandelsnutzung weder vorhanden noch beabsichtigt ist.

Frau Stadträtin Haslanter ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

für 10	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Die grundsätzliche Zustimmung der höheren Landesplanung wird zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf eine möglicherweise unzulässige Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen wird die Stadt bei eventuellen Nutzungsänderungen bauleitplanerisch tätig werden.

Derzeit besteht hier, wie in der Stellungnahme ausgeführt, kein Bedarf, weil eine Einzelhandelsnutzung weder vorhanden noch beabsichtigt ist.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**
Schreiben vom 05.11.2018

Stellungnahme:

„Wasserrechtliche und bodenschutzrechtliche Belange werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16 wird zur Kenntnis genommen.

Frau Stadträtin Haslanter ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

für 10	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16 wird zur Kenntnis genommen.



- **Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde,
SG 4.41-T**

Schreiben vom 19.11.2018

„In der 6. Änderung des Bebauungsplanes wurden die festgesetzten Emissionskontingente auf Basis der DIN 45691 aktualisiert. Als Bezugsfläche für die Lärmkontingente wurde die überbaubare Grundstücksfläche festgelegt. Mit der nun geplanten Erweiterung der überbaubaren Fläche ist auch eine Anpassung der Emissionskontingente erforderlich.

Hierzu ist jedoch die aktuelle Rechtsprechung des BVerwG zu beachten. Nach der Rechtsprechung des BVerwG, Urteil vom 7.12.2017, Az. 4CN 7.16 ist die Festsetzung von Emissionskontingenten auf Grundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nicht möglich.

Nach dem Urteil des BVerwG sind derzeit 2 Möglichkeiten zur Emissionskontingentierung denkbar:

1. Gebietsinterne Gliederung mit einem Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkungen bzw. mit lediglich solchen Begrenzungen, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.
2. Gebietsübergreifende Gliederung von Gewerbegebieten, der Planungswille hierzu muss in der Begründung dokumentiert werden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Hinsichtlich der Emissionskontingente wird mit dem Büro Hooch & Farny, Landshut, Rücksprache gehalten und ggf. die Emissionskontingente der geänderten überbaubaren Fläche angepasst.

Frau Stadträtin Haslanter ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

für 10	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Hinsichtlich der Emissionskontingente wird mit dem Büro Hooch & Farny, Landshut, Rücksprache gehalten und ggf. die Emissionskontingente der geänderten überbaubaren Fläche angepasst.

- **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Bodendenkmalpflege**

Schreiben vom 20.11.2018



„Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir bitten nochmals um Aufnahme eines Hinweises auf die bestehende Meldepflicht nach Art. 8.1-2 DSchG.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Anregung wird aufgenommen und unter D. Hinweise durch Text wird ein Hinweis auf den Umgang mit Bodendenkmälern gemäß Art. 8 DSchG in die Satzung eingefügt.

Frau Stadträtin Haslanter ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

für 10	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Die Anregung wird aufgenommen und unter D. Hinweise durch Text wird ein Hinweis auf den Umgang mit Bodendenkmälern gemäß Art. 8 DSchG in die Satzung eingefügt.

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**
Schreiben vom 27.11.2018

„Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben gewerbliche Erweiterungsflächen geschaffen werden.

Rein vorsorglich, weisen wir darauf hin, dass die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unbedingt im Sinne der aktuellen Rechtsprechung erfolgen muss.



Daraus folgt, dass mindestens ein Baugebiet ohne immissionsschutzrechtliche Einschränkung vorhanden ist, so dass grundsätzlich alle nicht erheblich belästigenden Betriebe angesiedelt werden können. Alternativ bedarf es einer baugebietsübergreifenden Gliederung, welche in geeigneter Weise darstellt, dass der Gliederung ein bewusster planerischer Wille der Kommune zugrunde liegt.

Im Falle einer gebietsübergreifenden Regelung, sollte durch Verweis auf nicht beschränkte Gewerbegebiete, in der Begründung verdeutlicht werden, dass die Kommune sich sowohl mit der Situation zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses als auch mit der zukünftigen Funktion evtl. Ergänzungsgebiete auseinander gesetzt hat.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die zustimmende Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde ist eine Anpassung der Emissionskontingente erforderlich. In diesem Zusammenhang ist auch das Urteil des BVerwG vom 07.12.2017 zu beachten.

Frau Stadträtin Haslanter ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

für 10	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Die zustimmende Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde ist eine Anpassung der Emissionskontingente erforderlich. In diesem Zusammenhang ist auch das Urteil des BVerwG vom 07.12.2017 zu beachten.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 22.11.2018

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung folgenden Sachverhaltes wird gebeten:

Die Firma Rinke stellte kürzlich ihr Projekt zum Neubau eines Verwaltungsgebäudes vor, welches eine partielle Überschreitung der Wandhöhe und eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze verursacht.



Die ausgehend von der vorgestellten Planung sich ergebenden Abweichungen von den Festsetzungen könnten daher noch vor der zweiten Auslegung in den Änderungsentwurf aufgenommen und somit planungsrechtlich fixiert werden. Selbst wenn man im Bauantragsverfahren zeitlich vom Verlauf des Bauleitplanverfahrens unabhängig bleiben möchte, ist zumindest eine nachgeschobene Bebauungsplanänderung als erleichternder Befreiungshintergrund von Vorteil bei der Beurteilung der Abweichungen. Daher ist eine Aufnahme dieser Änderungen sinnvoll und wünschenswert.

Zur Form der Umsetzung im Bauleitplan stehen wir gerne beratend zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der „Befreiungsantrag“ vom 28.11.2018 bezogen auf Abweichungen vom Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hochreit“ der Firma Franz Rinke Baustoffe – Tiefbau KG, gestellt über die Hinterschwepfinger Architektur GmbH, Mehring, wird im laufenden Änderungs- und Erweiterungsverfahren des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1214/1 und 1218, Gemarkung Stein a. d. Traun, entsprechend berücksichtigt und eingearbeitet.

Frau Stadträtin Haslanter ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

für 10	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Der „Befreiungsantrag“ vom 28.11.2018 bezogen auf Abweichungen vom Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hochreit“ der Firma Franz Rinke Baustoffe – Tiefbau KG, gestellt über die Hinterschwepfinger Architektur GmbH, Mehring, wird im laufenden Änderungs- und Erweiterungsverfahren des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1214/1 und 1218, Gemarkung Stein a. d. Traun, entsprechend berücksichtigt und eingearbeitet.

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein**
- **Bereich Landwirtschaft**
Schreiben vom 28.11.2018

„Zu Punkt 4

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen — Umweltbericht Seite 6

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist es abzulehnen, dass auf einer aufwendig rekultivierten und mittlerweile gut zu bewirtschaftenden landwirtschaftlich genutzten Fläche wieder Oberboden abgetragen werden soll.

Der Humusabtrag ist auch vor dem Hintergrund von § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG



unverständlich, denn die natürliche Ertragsfunktion des Bodens, aber auch andere natürliche Bodeneigenschaften (z. B. Lebensraum für Bodenlebewesen) werden durch solche Maßnahmen dauerhaft beeinträchtigt bzw. zerstört — wo sie doch im aktuellen Fall erst mit viel Aufwand wieder herbeigeführt wurden!

Es ist auch zu bedenken, dass ein Abtrag von 30 bis 40 cm auf einer Fläche von 8.000 qm eine enorme Umweltbelastung darstellt z. B. im Hinblick auf CO² Freisetzung durch Bodenbewegung und Verbrauch von Kraftstoff in erheblichen Mengen.

Gegen die Änderungen bezüglich des Planungsgebietes bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Eine erforderliche ökologische Aufwertung hin zu einem artenreicheren Grünland ist nur mit großteils Abtrag des Oberbodens und damit Abmagern der Standortverhältnisse zu erreichen. Ein Teil des Oberbodens wird auf der Fläche verbleiben. So kann die Biodiversität gegenüber dem Bestand und innerhalb der nährstoffbetonten landwirtschaftlichen Flur erhöht werden. Aufgrund der bereits gestörten Bodenverhältnisse wird die notwendige Bodenbewegung am gewählten Standort für vertretbar erachtet. Im Fall einer Ausgleichsfläche tritt die Ertragsfunktion des Bodens gegenüber der Lebensraumfunktion zurück. Am Planungsziel wird festgehalten.

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

Eine erforderliche ökologische Aufwertung hin zu einem artenreicheren Grünland ist nur mit großteils Abtrag des Oberbodens und damit Abmagern der Standortverhältnisse zu erreichen. Ein Teil des Oberbodens wird auf der Fläche verbleiben. So kann die Biodiversität gegenüber dem Bestand und innerhalb der nährstoffbetonten landwirtschaftlichen Flur erhöht werden. Aufgrund der bereits gestörten Bodenverhältnisse wird die notwendige Bodenbewegung am gewählten Standort für vertretbar erachtet. Im Fall einer Ausgleichsfläche tritt die Ertragsfunktion des Bodens gegenüber der Lebensraumfunktion zurück. Am Planungsziel wird festgehalten.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut**
Schreiben vom 26.11.2018

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 28.10.2018 per Mail 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 Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur genannten Planung bestehen keine Einwände.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die zustimmende Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Landshut wird zur Kenntnis genommen.

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

Die zustimmende Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Landshut wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Staatliches Bauamt Traunstein**
Schreiben vom 13.11.2018

„An allen Zufahrten auf die Staatstraße (2104) müssen die nach den einschlägigen Richtlinien erforderlichen Sichtflächen freigehalten und in den Bebauungsplan zeichnerisch eingetragen werden.

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung aufzunehmen:

"Im Bereich der Sichtfelder dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten."

Eine neue Zufahrt und ein neuer Zugang zu den Staatsstraßen dürfen nicht angelegt werden; dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten.

Wir weisen darauf hin, dass die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der Anbindung an die Staatsstraße 2104, welche zu ei-



nem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Verkehrsaufkommens etc.) oder Erschließung notwendig werden (Nutzung, Erweiterung des Gewerbegebietes, Ausweisung von zusätzlichen Baugebieten etc.) von der Stadt zu tragen sind.

Der Freistaat Bayern als Straßenbaulastträger der Staatsstraße 2104 ist von sämtlichen Kosten freizustellen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Durch die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans werden die Einmündungsbereiche zur Staatsstraße nicht berührt. Die Planzeichnung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes übernimmt jedoch die Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Zur Klarstellung werden die Sichtflächen bei allen Zufahrten zur St 2104 ergänzt und die Hinweise entsprechend der Anregung ergänzt.

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

Durch die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans werden die Einmündungsbereiche zur Staatsstraße nicht berührt. Die Planzeichnung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes übernimmt jedoch die Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Zur Klarstellung werden die Sichtflächen bei allen Zufahrten zur St 2104 ergänzt und die Hinweise entsprechend der Anregung ergänzt.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
Schreiben vom 22.11.2018

„Wir bitten, die Festsetzungen zur Ausgleichsfläche mit der fachlich notwendigen Auflage, „Der erste Schnitt erfolgt nicht vor dem 20. Juni eines Jahres“ zu ergänzen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.

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

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.

**Folgende Privatpersonen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:****- Firma Franz Rinke Baustoffe – Tiefbau KG, Traunreut, über die
Hinterschwepfinger Architektur GmbH, Mehring
Schreiben vom 28.11.2018**

„Hiermit beantrage ich im Namen der Fa. Franz Rinke Baustoffe –Tiefbau KG die Aufnahme der im Anhang aufgelisteten Abweichungen vom gültigen Bebauungsplan in die noch laufende Bebauungsplanänderung.

Anbei die Auflistung der Abweichungen mit objektspezifischer Begründung (Befreiungsantrag, Planentwurf mit eingezeichnetem Abbruch sowie Neubaukontur und Außenanlagen).

Befreiungsantrag mit objektspezifischer Begründung bezogen auf Abweichungen vom Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hochreit“, Urfassung von 1993 sowie 6. Änderung und Erweiterung von 2010 der Stadt Traunreut

betreffend Baugrenze sowie Anbauverbotszone**Abweichung:**

Das als Erdgeschoss bezeichnete Geschoss geht bis an die Baugrenze heran. Lediglich das 1. Obergeschoss ragt mit seinem „Putzbalkon“ und dessen Betonfertigteil-Rauten über die Bebauungsgrenze sowie Anbauverbotszone um ca. 1,35m heraus. Diese Auskragung über die Baugrenze hinweg, findet jedoch nur partiell in einem kleinen Abschnitt und nicht über die komplette Länge der Fassade statt.

Im Bereich außerhalb der Baugrenze sowie in der Anbauverbotszone wird eine asphaltierte Fläche zur Ein- und Ausfahrt der Kunden generiert.

Es werden angrenzend an diese Fläche sechs Stellplätze für Kunden des Unternehmens erstellt (mit wasserdurchlässiger Oberfläche geplant |nach fünf Stellplätzen ist ein Pflanzbeet in Größe eines Stellplatzes inkl. Baum geplant).

Begründung:

Im Wesentlichen wird die Baugrenze des Bebauungsplanes und damit des Bestandes in der Anbauverbotszone aufgegriffen.

Der gesamte Baukörper orientiert sich in seiner Grundform (Tiefe, Länge, Winkel) an der Bestandsform des zu ersetzenden Gebäudes.

Die asphaltierte Fläche greift größtenteils die im Bestand bestehende versiegelte Fläche wieder auf. Diese Fläche ermöglicht eine optimale Erschließung des Erdgeschosses des Neubaus.



Die sechs generierten Stellplätze sind in Ihrer Platzierung/Orientierung und Anzahl auf die Bedürfnisse des neuen Verwaltungsbaus und dessen Kundenakquise ausgerichtet. Die Stellplätze sollen weg vom betrieblichen Verkehr innerhalb des Kieswerks, um mögliche Unfälle vorzubeugen. Die Einfahrt/Ausfahrt zum Betriebsgelände selbst wird dadurch in Bezug auf das Sichtdreieck nicht eingeschränkt.

betreffend 3. Dächer

3.1 Bei allen Gebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig. Bei Verbindungsbaukörpern sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig.

Abweichung:

Es ist ein Flachdach vorgesehen.

Begründung:

Durch den Anspruch, das neue Verwaltungsgebäude als zeitgemäßen Gewerbebau zu errichten, wird die Festsetzung eines Satteldaches im bestehenden Bebauungsplan diesem Anspruch nicht mehr vollumfänglich gerecht.

betreffend 4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Wandhöhe gelten als Höchstmaß. Hiervon ausgenommen sind die Wandhöhen von Förderanlagen zur Kiesgewinnung oder deren Einhausungen. Bei diesen Anlagen ist eine Wandhöhe von höchstens 22 m zulässig.

Als Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe werden die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche und der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt. Die seitliche Wandhöhe wird dabei an der Talseite der Gebäude gemessen.

Diese beträgt lt. Bebauungsplan 8,0 m.

Abweichung:

Von der Talseite, der Westfassade, beträgt die niedrigere Gebäudeoberkante ca. 7,50 m über Gelände (EG + 1.OG).

Die höhere Gebäudeoberkante an dieser Talseite beträgt ca. 11,00 m über Gelände (EG + 1.OG + 2.OG).

Von der Hofseite, der Ost- und Süd-Fassade, beträgt die niedrigere Gebäudeoberkante ca. 5,50 m über Gelände (1. OG). Die höhere Gebäudeoberkante an dieser Hofseite beträgt ca. 8,80 m über Gelände (1. OG + 2. OG).

Begründung:

Die Überschreitung der vorgegebenen Wandhöhe erfolgt lediglich partiell.



Die Höhe ist bedingt durch die Geländeentwicklung bzw. -beschaffenheit des Grundstücks.

Im Maßstab zu den umliegenden Betriebsgebäuden des Bestandes fügt sich der Neubau in seiner Höhe proportional ein und wirkt keinesfalls dominant.

Der Neubau muss einen bestimmten Flächenbedarf für Büroräume der Mitarbeiter decken. Durch den Anspruch des Unternehmens, einen funktional optimierten Verwaltungsbau zu schaffen, ist eine sinnvolle und effektive Einbettung in die Geländesituation und Mitnutzung erforderlich. Durch die gute Nutzung des Geländeverlaufs ist auch die Anfahrbarkeit und Erschließung des Erdgeschosses (UG) gewährleistet.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der o. a. „Befreiungsantrag“ vom 28.11.2018 bezogen auf Abweichungen vom Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hochreit“ der Firma Franz Rinke Baustoffe – Tiefbau KG, gestellt über die Hinterschwepfinger Architektur GmbH, Mehring, wird im Änderungs- und Erweiterungsverfahren des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1214/1 und 1218, Gemarkung Stein a. d. Traun, entsprechend berücksichtigt und eingearbeitet.

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

Der o. a. „Befreiungsantrag“ vom 28.11.2018 bezogen auf Abweichungen vom Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hochreit“ der Firma Franz Rinke Baustoffe – Tiefbau KG, gestellt über die Hinterschwepfinger Architektur GmbH, Mehring, wird im Änderungs- und Erweiterungsverfahren des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1214/1 und 1218, Gemarkung Stein a. d. Traun, entsprechend berücksichtigt und eingearbeitet.

Billigungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat billigt den Entwurf für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1214/1 und 1218, Gemarkung Stein a. d. Traun, i. d. F. v. 12.09.2018 und der Begründung i. d. F. v. 12.09.2018 der AKFU Architekten und Stadtplaner, von Angerer | Konrad | Fischer | Urbaniak, Friedenstraße 21 b, 82110 Germering, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.



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

Der Stadtrat billigt den Entwurf für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1214/1 und 1218, Gemarkung Stein a. d. Traun, i. d. F. v. 12.09.2018 und der Begründung i. d. F. v. 12.09.2018 der AKFU Architekten und Stadtplaner, von Angerer | Konrad | Fischer | Urbaniak, Friedenstraße 21 b, 82110 Germering, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

2.4 Antrag auf Erweiterung der Entwicklungssatzung „Anning Nord“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 556/1, Gemarkung Stein a. d. Traun; Antragstellerin: Stephanie Huber

Antragsschreiben vom 15.11.2018

„Hiermit beantrage ich die Erweiterung der Satzung Anning Nord, Flur-Nr. 556/1, zur Bebauung eines Einfamilienhauses mit Garage.“

Schreiben vom 27.10.2018

Was ist geplant?

„Geplant ist ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einer integrierten Doppelgarage, jedoch ohne Keller.“

Beim Bau des Hauses ist es uns wichtig, dass sich das Haus optisch bestmöglich in den Hang einpasst. Daher können wir uns gut vorstellen, die Nordseite des zweistöckigen, mit Holz verkleideten Hauses direkt im Hang verschwinden zu lassen und die Südseite durch viel Glas dezent in die Umgebung zu integrieren. Um die natürlichen Begebenheiten des Hanges in der Grundform des Hauses widerzuspiegeln, würden wir das Dach begrünen und Erd- und Obergeschoss voneinander versetzt bauen. Die Dachkante würde die drüber verlaufende Straße nicht überragen und keine der Nachbarn in ihrer bisherigen Sicht einschränken.

Visualisierungsideen zu eben beschriebenem entnehmen Sie bitte den beiliegenden Fotos. Wir sind jedoch selbstverständlich offen für eine andere Form der Bebauung.

Wie sind die Rahmendaten des Grundstücks?

Das Grundstück weist eine Fläche von 1.133 m² auf und ist aktuell Ödland. Die Fläche befindet sich im Außenbereich, grenzt aber auf der Ost- und Nordseite an



eine baurechtliche Satzung. Es handelt sich um die Entwicklungssatzung Anning-Nord vom 30.05.2006.

Nach Altlastenkataster des Bodenschutzamtes besteht kein Altlastenverdacht. Die Straße, die zum Grundstück führt, ist eine Gemeindestraße, die in eine private Wegefläche übergeht. Ein Fahrtrecht besteht in Rücksprache mit dem Nachbarn (Anning 53).

Kanal, Telekommunikation und Strom sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück befindet sich im Nordwesten von Anning. Es grenzt an den Geltungsbereich der Entwicklungssatzung „Anning-Nord“ an. Bauplanungsrechtlich befindet sich das Grundstück im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan der Stadt Traunreut ist dieses Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft und am westlichen Rand als Flächenpotential Ökokonto – Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sowie als Aussichtspunkt dargestellt.

Da es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt und als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB wegen Beeinträchtigung öffentlicher Belange (Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert) nicht genehmigungsfähig ist, könnte die Zulässigkeit für das Vorhaben nur über eine kommunale Bauleitplanung geschaffen werden. Hierzu müsste der Flächennutzungsplan geändert und der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung erweitert werden.

Das geplante Gebäude würde erheblich über die vorhandene Bebauung auf dem nördlich anschließenden Grundstück Fl.Nr. 357/3, Gmkg. Stein a. d. Traun, Richtung Westen hinausragen und weitere Begehrlichkeiten auf dem südlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 551 hervorrufen, welche dann nur schwerlich abzulehnen wären. Außerdem sind Immissionsprobleme mit dem nördlichen Gewerbeteil des Holzverarbeitenden Betriebs auf dem Grundstück Fl.Nr. 357/1 zu befürchten.

Aus diesen Gründen wird seitens der Verwaltung von einer weiteren baulichen Entwicklung in diesem Bereich abgeraten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat lehnt die beantragte Erweiterung des Geltungsbereichs der Entwicklungssatzung im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 556/1, Gemarkung Stein a. d. Traun und die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplanes ab.

für 7	gegen 4	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat stimmt der beantragten Erweiterung des Geltungsbereichs der Entwicklungssatzung „Anning Nord“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 556/1, Gemarkung Stein a.d. Traun und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes zu.



Herr Stadtrat Obermeier verlässt um 18:35 Uhr die Sitzung.

**2.5 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Süd II“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 536/1143, Gemarkung Traunreut (Traunwalchener Str. 12);
Antragsteller: VEWAG real GmbH, Waging am See**

Antragsschreiben vom 20.11.2018

„Hiermit stellen wir einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Süd II“ der Stadt Traunreut, rechtsverbindlich verabschiedet am 11.06.1963.

Gemarkung Traunreut, Flurstück 536/1143

Das Flurstück ist in Anlage 1 zu diesem Schreiben farbig (rot) dargestellt.

Ziel der Änderung ist die Anpassung der vorderen, seitlichen und rückwärtigen Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, überbaubare Grundstücksfläche), so dass die gegenwärtigen Bestandsgebäude sowie der geplante Umbau innerhalb des Baufensters liegen.

Eine Vorentwurfsskizze liegt diesem Schreiben als Anlage 2 bei. Im Plan wurde das derzeitige Baufenster, welches sich durch die vordere, seitliche und rückwärtige Baugrenze ergibt, schraffiert dargestellt.

In Grau (Bestand) und Rot (Neubau) sind die Bestandteile der geplanten Anpassung des Baufensters erkennbar.

Wir möchten Sie bitten, die zur Aufstellung und zur Änderung des Bebauungsplans erforderlichen Beschlüsse zu fassen und die entsprechenden Planungsschritte einzuleiten.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Vorfeld gab es bereits eine Abklärung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Traunstein. Die Bauabteilung des Landratsamtes vertritt die Auffassung, dass eine Bebauungsplanänderung erforderlich ist. Die bisherige Bebauung weicht bereits erheblich von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Durch die geplante Änderung würde dies noch verstärkt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Süd II“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/1143, Gemarkung Traunreut, Traunwalchener Straße 12, gemäß dem Antrag der VEWAG real GmbH, Waging am See vom 20.11.2018.



für 10	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Süd II“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/1143, Gemarkung Traunreut, Traunwalchener Straße 12, gemäß dem Antrag der VEWAG real GmbH, Waging am See vom 20.11.2018.

**2.6 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nordost IV“ und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1082/57, 1082/59, 1082/60 und 1082/61, Gemarkung Traunreut;
Antragsteller: GRB FMZ Fünf Ltd. & Co. KG, Frankfurt am Main**

Antragsschreiben vom 23.11.2018, Eversheds Sutherland (Germany) LLP, Düsseldorf

„Ich schreibe Ihnen für die GRB FMZ Fünf Ltd. & Co. KG, Mainzer Landstraße 46, 60325 Frankfurt am Main, die Eigentümerin bzw. Erbbauberechtigte der Grundstücke Waginger Straße 5 in Traunreut ist (Flurstücke 1082/61, 1082/59, 1082/57 und 1082/60). Auf den Grundstücken befinden sich mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Die Gebäude des ehemaligen Bau- und Gartenmarktes stehen seit der Verlagerung des Betriebes im Jahr 2014 weitgehend leer.

Wir haben mit Ihnen und Ihren Mitarbeitern seitdem Möglichkeiten zur Nachnutzung der Leerstandsflächen erörtert. Erklärtes Ziel der Stadt Traunreut war es dabei, den Gesamtstandort zu überplanen, um das Einzelhandelskonzept der Stadt Traunreut auch in diesem Bereich umzusetzen.

Als Ergebnis dieser Gespräche ist der Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstanden, der dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 17.12.2015 entspricht.

Im Namen der Grundstückseigentümerin GRB FMZ Fünf Ltd. & Co. KG bitte und beantrage ich,

1. einen Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Grundstück Waginger Straße 5 (Flurstücke 1082/61, 1082/59, 1082/57 und 1082/60) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu fassen und
2. einen Beschluss über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) zu fassen.



Für das Bauleitplanverfahren übersende ich Ihnen als Anlage zu diesem Schreiben folgende Unterlagen:

- Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan im Maßstab 1:500,
- Entwurf einer Begründung zum Bebauungsplan,
- Entwurf Freiflächengestaltungsplan,
- zwei Grundrisspläne (Erdgeschoss und Obergeschoss jeweils im Maßstab 1:100),
- Entwurf eines Durchführungsvertrages,
- Verkehrsuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Waginger Straße“ in Traunreut, IGS, 22.10.2018,
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost IV“ an der Waginger Straße in 83301 Traunreut, ACCON, 13.06.2018.

Ich bin Ihnen dankbar, wenn Sie die Anträge in der Sitzung des Bauausschusses am 05.12.2018 vorberaten lassen und in der Sitzung des Stadtrates am 13.12.2018 zur Beschlussfassung stellen würden.

Falls noch Erörterungsbedarf zu den übersandten Unterlagen oder zum Verfahren besteht, stehen Herr Schrankel von der Prime Management GmbH & Co. KG und ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stadtrat hat am 17.12.2015 beschlossen neben der Änderung des Sondergebiets „Bau- und Gartenmarkt“ hinsichtlich der Zulassung einer Nachfolgenutzung auch das bestehende Gewerbegebiet in Bezug auf die vorhandene Einzelhandelsnutzung zu überplanen. Dazu soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Der erste Bürgermeister wurde beauftragt, mit der Grundstückseigentümerin unter Einbeziehung unserer Rechtsanwaltskanzlei Döring-Spieß, München, weiter zu verhandeln.

Am 26.07.2016 wurde vom Stadtrat der Abschluss eines Planungskostenübernahmevertrages mit der Grundstückseigentümerin genehmigt. Über den Zwischenstand der Verhandlungen wurde der Stadtrat am 01.06.2017 informiert.

In der Folgezeit gab es mehrere Besprechungen zwischen der Antragstellerin und der Stadt, in denen die Festlegungen immer mehr konkretisiert wurden. Außerdem wurden seitens der Antragsteller eine Verkehrsuntersuchung und eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.

Der nun eingereichte Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht folgende Nutzungen vor.

Bestandsgeschützte Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet:

- Drogeriemarkt	800 m ²
- Textilfachmarkt	940 m ²
- Schuhfachmarkt	890 m ²
- Sportfachmarkt	1.020 m ²
- Textilgeschäft	320 m ²



Diese Nutzungen sind bestandsgeschützt. Bei einem Pächterwechsel ist eine Nachfolgenutzung mit den gleichen Sortimenten zulässig. Bei Aufgabe der Nutzung soll als Folgenutzung nur eine sonstige gewerbliche Nutzung im Sinne des § 8 BauNVO oder Einzelhandel mit sonstigen Sortimenten im Sinne der Traunreuter Sortimentsliste zulässig sein.

Weitere genehmigte Nutzungen im Gewerbegebiet:

- | | | |
|---|--|----------------------|
| - | Bäckerei mit Café | 80 m ² |
| - | Tanzschule | 370 m ² |
| - | Schank- und Speisewirtschaft (Theatercafé) | 923 m ² |
| - | Fitnessstudio | 2.020 m ² |
| - | Tankstelle | |
| - | DEKRA/TÜV-Außenstelle | |
| - | Eine Betriebsleiterwohnung bzw. ein Büro | |

Spielhallen und Wettbüros werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Zulässige Nutzungen im Sondergebiet (ehemalige BayWa):

- Ein Fachmarkt für Tierfutter, Tierbedarf, Lebewild, Zubehör für den Reit- und Angelsport mit 790 m² Nutzfläche (mind. 500 m² Verkaufsfläche). Das Randsortiment ist auf max. 10 % der Geschossfläche zu beschränken.
- Ein Fachmarkt für Möbel, Bettwaren und Einrichtungsgegenstände mit 1.180 m² Nutzfläche (mind. 800 m² Verkaufsfläche). Das Randsortiment ist auf max. 10 % der Geschossfläche zu beschränken.
- Ein Bau- und Gartenmarkt mit 1.160 m² Nutzfläche (mind. 800 m² Verkaufsfläche). Das Randsortiment ist auf max. 10 % der Geschossfläche zu beschränken.

Vom Kirchholzweg wird eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt geschaffen.

Die schalltechnische Untersuchung vom 13.06.2018 kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit den geplanten Nutzungsänderungen keine Konflikte auslöst.

Eine Verkehrsuntersuchung der IGS Ingenieurgesellschaft stellt in ihrem Ergebnisbericht vom 22.10.2018 fest, dass auch zukünftig eine mindestens gute Verkehrsqualität erreicht wird. An der neu geplanten Zufahrt wird sogar eine sehr gute Verkehrsqualität erreicht. Somit bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken hinsichtlich des geplanten Bebauungsplanes, wenn die Annahmen der Verkehrserzeugung eingehalten werden.

Der Vorhabensträger verpflichtet sich spätestens nach Ablauf von 12 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Vorhaben einen vollständigen Bauantrag einzureichen.

Mit der Ausführung des Vorhabens ist spätestens ein Jahr nach Bestandskraft der Baugenehmigung zu beginnen.

Die Fertigstellung des Vorhabens hat bis spätestens 31.12.2021 zu erfolgen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nordost IV“ und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1082/57, 1082/59, 1082/60 und 1082/61, Gemarkung Traunreut gemäß dem Antrag der GRB FMZ Fünf Ltd. & Co. KG, Frankfurt am Main vom 23.11.2018 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind nach erfolgter Durchführung einer Vorprüfung im Einzelfall auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen bzw. ist die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

für 10	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nordost IV“ und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1082/57, 1082/59, 1082/60 und 1082/61, Gemarkung Traunreut gemäß dem Antrag der GRB FMZ Fünf Ltd. & Co. KG, Frankfurt am Main vom 23.11.2018 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind nach erfolgter Durchführung einer Vorprüfung im Einzelfall auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen bzw. ist die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter
Erster Bürgermeister

Schriftführer

Gerold Tutsch