

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	08.03.2017
Beginn	16:00 Uhr
Ende	18:20 Uhr

I. Ladung der Mitglieder des Beschlussorgans

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

Erster Bürgermeister Klaus Ritter und die Stadtratsmitglieder:

Dangschat Hans-Peter
Dzial Günter
Hübner Rosemarie
Jobst Johann
Kusstatscher Herbert
Obermeier Paul
Seitlinger Bernhard (ab 16:07 Uhr/bis 18:10 Uhr)
Unterstein Konrad
Winkler Josef
Zembsch Helga

Nicht erschienen war(en):

Grund (un)entschuldigt:

II. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans

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

III. Tagesordnung

1. Beschließende Angelegenheiten

- 1.1 Bürgerantrag zur Beseitigung von Bäumen am Föhrenweg in Traunreut
- 1.2 Anträge der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zum Radwegekonzept des Agenda 21-Arbeitskreises Verkehr (Schreiben vom 13.02.2017)
- 1.3 Antrag der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 30.10.2016; Ladestation für Elektroautos (Wiedervorlage, zuletzt im Bauausschuss am 09.11.2016)
- 1.4 Antrag auf Baugenehmigung zu Nutzungsänderungen im Untergeschoss und Erdgeschoss des Gebäudes E95 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/155, Gemarkung Traunreut (Betriebsgelände Fa. Heidenhain); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB; Antragstellerin: Fa. Dr. Johannes Heidenhain GmbH
- 1.5 Abbruch und Neuerrichtung des Brunnenhauses für den Trinkwasserbrunnen III der Stadt Traunreut auf dem Grundstück Fl.Nr. 123/3, Gemarkung Traunwalchen (Ringstraße); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB; Antragstellerin: Stadtwerke Traunreut

2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Erlass einer Einbeziehungssatzung für den Bereich „Anning Südwest“ der Stadt Traunreut;
- Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 2.2 Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1177/111, Gemarkung Traunreut, Gottfried-Michael-Straße 7;
- Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss
- 2.3 Änderung des Bebauungsplanes „Bruckau“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 595/1, Gemarkung Traunwalchen, Robert-Bosch-Straße 54;
- Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 2.4 1. Änderung (Erweiterung des Geltungsbereiches) des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Aiging - Erweiterung“ um die Fläche des Grundstückes Flur-Nr. 1635 (Gewerbestraße), Gemarkung Nußdorf, der Gemeinde Nußdorf;
Stellungnahme als Nachbargemeinde

IV. Beschlüsse

1. Beschließende Angelegenheiten

1.1 Bürgerantrag zur Beseitigung von Bäumen am Föhrenweg in Traunreut

Vor der Bauausschusssitzung fand eine Ortsbesichtigung statt.

Antragsschreiben von Herrn Helmut Breitwieser, Traunreut, vom 05.12.2016

„Mit diesem formlosen Anschreiben nehme ich Bezug auf ein Gespräch, das Sie *[Bürgermeister Klaus Ritter, Robert Kratzer]* vor einigen Tagen mit meiner Ehefrau Elfriede geführt haben. In diesem Gespräch ging es um einen Kastanienbaum vor unserem Haus, der eine ziemliche Plage ist.

Leider ist nicht nur der Kastanienbaum ein großes Ärgernis, sondern auch noch vier Eichenbäume, die am Parkplatz entlang stehen. Diese Eichen machen nicht nur noch mehr Dreck und Arbeit als die Kastanie, sondern die Bäume werfen ihr Laub über mehrere Monate von August bis April im nächsten Jahr ab. Dazu sind diese Eichen mittlerweile schon so groß geworden, dass ihre Eicheln auf die parkenden Autos fallen. Die geparkten Autos können dadurch beschädigt werden. Das Harz von den Bäumen beschmutzt die Autos im Sommer. Der ganze Schmutz und das Laub werden von den Anwohnern des Föhrenwegs 1 bis 2 b entsorgt.

Die Arbeiter der Stadt kommen nur einmal im Jahr und schauen nach dem Rechten. Die Kehrmaschine fährt auch nicht oft vorbei.

Einige Anwohner sind in dem Alter, wo sie solche Aufgaben nicht mehr verrichten können.

Wir würden uns sehr freuen, wenn aus den genannten Gründen die Bäume alle entfernt werden würden.

Es würden keine finanziellen Nachteile entstehen, denn die vier Eichen sind wild aufgegangen und hochgezogen worden. Die Kastanie ist von einem der Anlieger gepflanzt worden.

Es wäre wünschenswert wenn diese Angelegenheit so bald als möglich erledigt werden würde.

Beiliegend übersende ich Ihnen die Einverständniserklärung der anliegenden Nachbarn.“

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Bäume wurden durch das Stadtbauamt auf ihre Standsicherheit überprüft und es konnten keine Mängel festgestellt werden. Die Bäume können daher als verkehrssicher eingestuft werden.

Lt. Stellungnahme vom Bauhofleiter Herrn Bernhofer, wird der Föhrenweg ca. alle 5- 6 Wochen gereinigt. Durch parkende Autos der Anwohner oder Besucher ist es oft schwierig die Fläche vollständig zu säubern.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Antrag auf Beseitigung von Bäumen am Föhrenweg wird abgelehnt.

für	gegen	Beschluss:
10	0	

Der Antrag auf Beseitigung von Bäumen am Föhrenweg wird abgelehnt.

Herr Stadtrat Seitlinger erscheint um 16:07 Uhr zur Sitzung.

1.2 **Anträge der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zum Radwegekonzept des Agenda 21-Arbeitskreises Verkehr (Schreiben vom 13.02.2017)**

Am 16.02.2017 wurde dem Stadtrat das vom Agenda 21 – Arbeitskreis Verkehr ausgearbeitete Radwegekonzept vorgestellt.

Dazu stellt die Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN folgenden Antrag:

„Zum Radwegekonzept des Agenda 21 Arbeitskreises Verkehr stellen wir folgenden Antrag:

Bei der Umsetzung des Radwegekonzepts für Traunreut sollen die „Leitlinien des ADFC (Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club) für sichere, zukunftsfähige Radverkehrsinfrastruktur“ und die Empfehlungen des ADFC zu „Seitliche Sicherheitsabstände“ (s. Anlagen) berücksichtigt werden.“

Stellungnahme des Agenda 21 – Arbeitskreises Verkehr:

„Der ADFC geht in seinen Forderungen über die Normen des ERA hinaus. Wo der Platz gegeben ist, sollte man die Vorschläge des ADFC einhalten. Es gibt jedoch häufig Situationen in denen der Platz für ADFC gerechte Abstände nicht vorhanden ist. Hier ist ein ERA entsprechender Radschutzstreifen eine gute Lösung. Dies ist bei vielen Straßen in der Traunreuter Kernstadt der Fall.“

Der erste Bürgermeister ließ über den o.g. Antrag der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abstimmen. 1 Stadtratsmitglied stimmte dafür, 10 dagegen.



1.3 Antrag der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 30.10.2016; Ladestation für Elektroautos (Wiedervorlage, zuletzt im Bauausschuss am 09.11.2016)

Schreiben der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir bitten Sie, folgenden Antrag zur Abstimmung zu stellen:

Die Stadt errichtet an einer zentralen und gut sichtbaren Stelle im Stadtgebiet (möglichst am Rathausplatz) eine Ladestation für 2 Elektroautos. Die zwei zugehörigen Parkplätze stehen ausschließlich Elektroautos zur Verfügung. Die Ladestation kann auch eine Informationstafel enthalten, die auf den hohen Anteil der erneuerbaren Energien (Strom und Wärme) hinweist, der in Traunreut erzeugt wird. Für die Errichtung der Ladestation sollen Sponsoren gewonnen werden.

Begründung:

Während bisher geringe Reichweiten, fehlende Standards bei der Ladetechnik, hohe Anschaffungskosten und fehlende Kaufanreize einen Durchbruch der Elektromobilität in Deutschland verhindert haben, ist in 2017 aufgrund der deutlich verbesserten Rahmenbedingungen eine Trendwende zu erwarten. Auch die vielen Skandalmeldungen um geschönte Abgas- und Verbrauchswerte bei den Verbrennungsmotoren verhelfen der Elektromobilität zu einem deutlichen Imagegewinn. Mit rund 60 Ladestationen rund um den Chiemsee und 500 zugelassenen Elektro- und Hybridfahrzeugen im Landkreis Traunstein gehört der Chiemgau zu den Vorreitern bei der Elektromobilität. Die Stadt Traunreut als größte Stadt im Landkreis besitzt bisher noch keine öffentliche Ladestation für Elektroautos. Mit der Einrichtung einer gut sichtbaren Ladestation können wir die Entwicklung der Elektromobilität unterstützen. Dies kommt auch den Bürgern zugute, da Elektroautos abgasfrei und sehr leise fahren.

In keiner anderen Stadt weit und breit wird so viel Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien erzeugt, wie in Traunreut. Die Ladestation wäre ein geeigneter Standort für eine Informationstafel, um darauf aufmerksam zu machen.“

Mit Beschluss vom 09.11.2016 stimmte der Bauausschuss dem Antrag grundsätzlich zu. Eine gesonderte Entscheidung über den Standort behält sich der Bauausschuss vor.

Herr Stadtbaumeister Gättschmann schlägt vor, an der Banater Straße anschließend an die vor dem k1 ausgewiesenen Behindertenstellplätze 2 Stellplätze für E-Tankstellen auszuweisen.



Das Bundesministerium für Verkehr und Digitale Infrastruktur hat am 15.02.2017 eine Förderrichtlinie zur Schaffung der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge veröffentlicht. Zunächst werden bis zu 10 Millionen Euro Fördermittel zur Schaffung von 2.500 Schnellladepunkten bereitgestellt. Für Bayern sind 430 Ladepunkte vorgesehen. Anträge zur Förderung sind innerhalb des Zeitraums vom 01.03.2017 bis zum 28.04.2017 einzureichen. Um die Förderung beantragen zu können ist ein entsprechender Beschluss des Bauausschusses erforderlich.

Der Klimamanager der Stadt Traunreut, Herr Vilsmaier, eruiert derzeit die für die Stadt kostengünstigste Lösung mit verschiedenen Anbietern.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

An der Banater Straße werden 2 Stellplätze (angrenzend an die vorhandenen Behindertenstellplätze) für die Errichtung von E-Ladestationen für 2 Elektroautos festgelegt. Der erste Bürgermeister wird beauftragt und ermächtigt, das für die Stadt wirtschaftlichste Angebot zur Errichtung und zum Betrieb einer Ladestation auszuwählen und einen entsprechenden Auftrag zu erteilen.

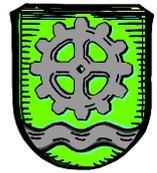
für	gegen	Beschluss:
11	0	

An der Banater Straße werden 2 Stellplätze (angrenzend an die vorhandenen Behindertenstellplätze) für die Errichtung von E-Ladestationen für 2 Elektroautos festgelegt. Der erste Bürgermeister wird beauftragt und ermächtigt, das für die Stadt wirtschaftlichste Angebot zur Errichtung und zum Betrieb einer Ladestation auszuwählen und einen entsprechenden Auftrag zu erteilen.

1.4 Antrag auf Baugenehmigung zu Nutzungsänderungen im Untergeschoss und Erdgeschoss des Gebäudes E95 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/155, Gemarkung Traunreut (Betriebsgelände Fa. Heidenhain); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB; Antragstellerin: Fa. Dr. Johannes Heidenhain GmbH

Die Antragstellerin beabsichtigt die Vornahme von Nutzungsänderungen im Untergeschoss und Erdgeschoss des Betriebsgebäudes E 95.

In das Untergeschoss (bisher mehrheitlich Lager) werden vor allem Testräume, Büros und Technikräume eingebaut. Im Erdgeschoss (bisher Büros und Werkstatt) entstehen Räume für die gewerbliche Ausbildung.



Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ (Neuaufstellung) vom 08.03.2002 mit 3. Änderung vom 29.11.2006 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Dort sind gewerbliche Betriebe grundsätzlich zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

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

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

**1.5 Abbruch und Neuerrichtung des Brunnenhauses für den Trinkwasserbrunnen III der Stadt Traunreut auf dem Grundstück Fl.Nr. 123/3, Gemarkung Traunwalchen (Ringstraße);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: Stadtwerke Traunreut**

Die Antragstellerin beabsichtigt die Sanierung des bestehenden Brunnen III des Trinkwasserschutzgebietes Traunwalchen mit Abbruch und Neuerrichtung der Brunnenstube.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB).
Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als Zone I eines Wasserschutzgebietes dargestellt.

Es handelt sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.
Das Vorhaben ist ortsgebunden und dient der öffentlichen Versorgung mit Wasser.

Die Erschließung ist gesichert. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Hinweis:

Das Gebäude grenzt unmittelbar an die HQ 100 an.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

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

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

2. Vorberatende Angelegenheiten

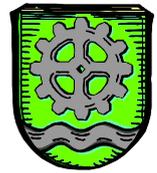
2.1 Erlass einer Einbeziehungssatzung für den Bereich „Anning Südwest“ der Stadt Traunreut; - Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 01.02.2017
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 31.01.2017
- Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T
Schreiben vom 06.02.2017
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein
Bereich Landwirtschaft
Schreiben vom 28.02.2017
- Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40
Schreiben vom 01.03.2017

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

- **Regierung von Oberbayern, München**
Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 01.02.2017



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

Planung

Durch die vorliegende Satzung soll die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern am südwestlichen Ortsrand von Anning, südlich des Anninger Grabens, im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 376/8 und 489/3 der Gemarkung Stein a. d. Traun, ermöglicht werden. Zu diesem Zweck sollen die betroffenen Grundstücke dem bereits bebauten Ortsteil von Anning zugeordnet werden. Der Geltungsbereich der Satzung hat eine Größe von insgesamt ca. 1,8 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Satzung im äußersten Westen als Ortsrandeingrünung, ansonsten überwiegend als Wohnbaufläche und im Osten teilweise als gemischte Baufläche dargestellt.

Bewertung

Die Einbeziehungssatzung „Anning Südwest“ steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Fl. Nr. 376/8 liegt gem. Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (IÜG) in einem wassersensiblen Bereich. Um den Belangen des Hochwasserschutzes gerecht zu werden, bitten wir um Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.5 G).

Hinweis

Unsere Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Zulässigkeit und den Umgriff der Satzung. Die baurechtliche Beurteilung obliegt dem Landratsamt.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die zustimmende Stellungnahme in Bezug auf die Raumordnung wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Hochwasserschutzes werden mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmt.

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

Die zustimmende Stellungnahme in Bezug auf die Raumordnung wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Hochwasserschutzes werden mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmt.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
Schreiben vom 30.01.2017

„Dem Vorhaben stehen keine naturschutzrechtlichen oder –fachlichen Bedenken entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut**
Schreiben vom 07.02.2017

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 30.01.2017 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 3 und 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**
Schreiben vom 15.02.2017

Stellungnahme:

„Niederschlagswasserbeseitigung:

Niederschlagswasser ist vorrangig über Mulden (belebte Bodenzone) zu versickern. Nur wenn das nicht möglich ist, ist eine Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte möglich. In einen Sickerschacht darf nur unverschmutztes Wasser eingeleitet werden (keine Fahrflächen).

Die überlassenen Pläne und Beilagen reichen wir in der Anlage zurück.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen und eingearbeitet.

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

Der Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen und eingearbeitet.

- **Landratsamt Traunstein, Kreisstraßenverwaltung, SG 3.13**
Schreiben vom 16.02.2017

„Seitens der Kreisstraßenverwaltung bestehen keine Einwände gegen den Erlass einer Einbeziehungssatzung für den Bereich „Anning Südwest“. Die betroffenen Grundstücke weisen einen Abstand von ca. 200 m zur Kreisstraße auf.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



- **Bayernwerk AG, Netzcenter Freilassing**
Schreiben vom 15.02.2017

„Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Zur elektrischen Versorgung der noch zu erschließenden Bauparzellen sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Wasserwirtschaftsamt Traunstein**
Schreiben vom 02.03.2017

„4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

4.1 Grundwasser/ Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

4.1.2 Wasserversorgung



Wasserschutzgebietsbelange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Stadtwerke Traunreut sichergestellt. Der Versorgungsträger ist zum Vorhaben zu hören.

4.2 Oberflächengewässer/Überschwemmungssituation

4.2.1 Oberflächengewässer

Nördlich des geplanten Vorhabens befindet sich der Anninger Graben (Gewässer III. Ordnung).

Es ist nicht auszuschließen, dass bei größeren Niederschlagsereignissen davon eine Überschwemmungsgefahr ausgeht. Wir empfehlen der Stadt, die Gefahrensituation genauer untersuchen zu lassen und ggf. in den weiteren Planungen und Planungsschritten entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

4.2.2 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir empfehlen daher § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

4.3 Abwasserentsorgung

4.3.1 Öffentlicher Kanal

Das Schmutzwasser soll über die zentrale Kanalisation entsorgt werden. Dabei ist ein Trennsystem vorzusehen (vgl. §55, Abs. 2 WHG).

4.3.2 Niederschlagswasser

Mit der in der Begründung zur Satzung (Punkt 10) bzw. im Umweltbericht (Nr. 11.2 Buchstabe i.) beschriebenen Möglichkeit der Niederschlagswasserentsorgung mittels Sickerschächte oder Schluckbrunnen sind wir aus

wasserwirtschaftlicher Sicht nicht einverstanden.

Bei der Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers müssen für den vorsorgenden Gewässerschutz bestimmte Regeln eingehalten werden, die in der Satzung auch bekannt gemacht werden sollten.

Wir bitten daher, folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen. Die entsprechenden widersprüchlichen Passagen im vorliegenden Text bitten wir zu streichen.

- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

- Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig.

Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
- Sollte eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich sein, ist diese bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraße).

4.3.3 Zusätzliche Hinweise

Regenwassernutzung:



Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen.

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z. B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Traunstein einzuholen.

Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z.B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., sollten die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden. Mit den Untersuchungen sollten nur Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) beauftragt werden.

Sollten während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

Das Landratsamt (Abteilung 6 - Gesundheit und SG 5.16 - Wasserrecht) erhält einen Abdruck der Stellungnahme.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die unter 4.1 bis einschließlich 4.4 genannten Hinweise und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes werden eingearbeitet.

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

Die unter 4.1 bis einschließlich 4.4 genannten Hinweise und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes werden eingearbeitet.



Folgende Privatpersonen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:
--

- **Hans und Resi Uhrmann**
Schreiben vom 02.03.2017

„In Bezug auf unser Vorgespräch von Montag, den 20.02.2017 mit Herrn Becher und nach einem früheren Gespräch mit Herrn Tutsch möchten wir nochmals zum Ausdruck bringen, dass wir nach wie vor nicht damit einverstanden sind, diese zwei vorgeschriebenen Bäume zu pflanzen. Stattdessen werden wir eine durchgehende Sträucherhecke pflanzen.“

Wir bitten Sie um eine positive Kenntnisnahme.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die beiden, auf der Fläche Flur-Nr. 489 festgesetzten Bäume sollen als Ortsrandeingrünung vor dem Grundstück Uhrmann bestehen bleiben. Zudem würde es dem Gleichheitsgrundsatz widersprechen, wenn auf dem gegenüberliegenden nördlichen Grundstück vier Bäume festgesetzt werden, hingegen auf dem Grundstück der Familie Uhrmann keiner.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Aus den o. g. Gründen kann dem Einspruch von Hans und Resi Uhrmann vom 02.03.2017 nicht stattgegeben werden.

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

Aus den o. g. Gründen kann dem Einspruch von Hans und Resi Uhrmann vom 02.03.2017 nicht stattgegeben werden.

Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung die Einbeziehungssatzung für den Bereich „Anning Südwest“ – westlich der Kreisstraße TS 51 und südlich des Anninger Grabens – i. d. F. v. 13.01.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 13.01.2017, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.



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

Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung die Einbeziehungssatzung für den Bereich „Anning Südwest“ – westlich der Kreisstraße TS 51 und südlich des Anninger Grabens – i. d. F. v. 13.01.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 13.01.2017, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

2.2 Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1177/111, Gemarkung Traunreut, Gottfried-Michael-Straße 7; - Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 02.02.2017

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

- **Stadtwerke Traunreut**
Schreiben vom 02.02.2017

„Zur Änderung und Erweiterung des o. g. Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Schmutzwasserentsorgung ist gesichert.

Niederschlagswasser:

Von befestigten Flächen abfließendes Niederschlagswasser ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz der städtischen Kanalisation vor hydraulischer Überlastung möglichst breitflächig vor Ort zu versickern. Entsprechende Anlagen sind zu planen und auszuführen. Die in den vergangenen Jahren aufgrund des Klimawandels vermehrt aufgetretenen lokalen Starkregenereignisse erfordern eine besonders aufmerksame Herangehensweise an die Bemessung der Versicke-



rungsanlagen. Geneigte Grünflächen, z. B. Böschungen, sind dabei zu berücksichtigen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Abstimmung mit den Stadtwerken bezüglich der Regenwasserversickerung findet statt.

Unter Punkt 7.2. ist zudem bereits eine Versickerung der Dach- und Oberflächenwasser gefordert.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Abstimmung mit den Stadtwerken bezüglich der Regenwasserversickerung findet statt.

Unter Punkt 7.2. ist zudem bereits eine Versickerung der Dach- und Oberflächenwasser gefordert.

- **Regierung von Oberbayern, München**
Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 09.02.2017

Herr Stadtrat Seitlinger war während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

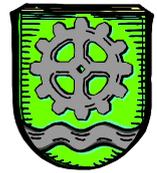
„Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Planung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen am westlichen Stadtrand von Traunreut, zwischen der Gottfried-Michael-Straße und der Westendstraße, ermöglicht werden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 0,47 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Bewertung

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten vorrangig genutzt werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 (Z) und Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.1 (G)).



Es wird begrüßt, dass die Änderung des Bebauungsplans „Hofer Straße“ die für die Innenentwicklung relevanten Ziele und Grundsätze angemessen berücksichtigt. Die Planung steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut**
Schreiben vom 09.02.2017

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 07.02.2017 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:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

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, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:



- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die textlichen Hinweise werden wie folgt ergänzt:

„Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die wegen der geplanten Baumaßnahme verlegt bzw. neu verlegt werden müssen. Eine Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen ist im Vorfeld (mindestens 4 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom Technik GmbH notwendig.“

Der zusätzliche Hinweis bezüglich der Baumpflanzungen ist bereits in den Hinweisen enthalten.

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

Die textlichen Hinweise werden wie folgt ergänzt:

„Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die wegen der geplanten Baumaßnahme verlegt bzw. neu verlegt werden müssen. Eine Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen ist im Vorfeld (mindestens 4 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom Technik GmbH notwendig.“

Der zusätzliche Hinweis bezüglich der Baumpflanzungen ist bereits in den Hinweisen enthalten.



- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 09.02.2017

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Es wird um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte gebeten.

Textlichen Festsetzungen Punkt 2.2:

Das Untergeschoß bzw. „Hanggeschoß" darf kein Vollgeschoß sein, wenn dies laut Festsetzung nicht auf die GFZ angerechnet werden soll.
Eine „Kann"-Bestimmung ist für die Zahl der Vollgeschosse nicht möglich. Diese muss klar definiert sein.

Textlichen Festsetzungen Punkt 2.5:

Das „Hanggeschoß" wird bei der GFZ nur dann nicht berücksichtigt, wenn es kein Vollgeschoß ist. Der § 20 BauNVO kann nicht durch Festsetzung ausgehebelt werden.
Es sollte kein Wechsel in der Begrifflichkeit (Untergeschoß/Hanggeschoß) in den Festsetzungen erfolgen, der Begriff Untergeschoß wird empfohlen.

Textlichen Festsetzungen Punkt 3.1:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit von Balkonen bis 2,2 m Tiefe über die halbe Hausbreite und ggf. über mehrere Geschosse außerhalb der Baugrenzen evtl. dort im Nachgang zu Konflikten führen könnte, wo nachbarliche Interessen berührt sind (z. B. Abstandsfläche Haus 2 Südseite).
Für mehrgeschossige Erker in der dargelegten Größenordnung werden Baugrenzen empfohlen.

Textlichen Festsetzungen Punkt 3.2:

Sofern das reguläre Abstandsflächenrecht zu beachten ist, gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, abweichende Abstandsflächen können gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt werden. Das sollte auch so in der Festsetzung dargelegt werden.

Die Formulierung in Punkt 3.3.2 Satz 1 nimmt Bezug auf ein festgelegtes Gelände, Satz 2 nimmt Bezug auf „Höhenpunkte" und schlüsselt dies in einer Tabelle für die jeweiligen Gebäude auf.

Es besteht zunächst ein Widerspruch in der Form der Festsetzung. Weiterhin kann die OK FFB EG bzw. UG nicht für die Bemessung der Abstandsflächen als „Bezugsebene" definiert werden.

Die Abstandsflächen sind grundsätzlich vom bestehenden oder festgelegten Gelände aus zu bemessen. Im Rahmen der Satzung können allerdings abweichende Abstandsflächen festgesetzt werden (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).



Plandarstellung:

Die Rampe(n) der Tiefgaragenzufahrt(en) ist/sind in die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit aufzunehmen.

In der Planlegende ist die Höhenkote Erdgeschoß konkreter zu definieren (OK RBF oder OK FFB).

Die Abkürzung NG(UG) ist im Planteil nicht zu finden, aber in der Legende aufgeführt. Die Bezeichnung H1, H2, H3 ist in der Legende nicht erläutert.

Stützwände in Größenordnungen von 2 bis 3 Metern sind, wenn sie nicht gerade im Rampenbereich der Tiefgaragenzufahrt liegen, ortsplannerisch nicht zu befürworten. Die dargestellte Stützwand in einer Höhe von 3 Metern sollte nochmals kritisch geprüft werden, ob diese tatsächlich in der dargestellten Länge erforderlich ist.

Die grüne Linie im Plan ist im Übrigen leicht zu verwechseln mit der Straßenbegrenzungslinie.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

- Textlichen Festsetzungen Punkt 2.2. und Punkt 2.5:
Nachdem wegen der extremen Hanglage vorab nicht genau beurteilt werden kann, ob es sich im Bereich des Untergeschosses um ein Vollgeschoß handelt, wird die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Eine mögliche Bebauung ist ausreichend über die Baufelder, mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der Wandhöhe definiert.
Die Begrifflichkeit Untergeschoß bzw. Hanggeschoß wird im Bebauungsplan einheitlich in Untergeschoß geändert.
- Textlichen Festsetzungen Punkt 3.1: Balkone und Erker
Im Planteil werden Flächen für die unter Punkt 3.1 beschriebene Festsetzungen dargestellt. Diese Flächen werden an der Südseite Haus 1 und 3 sowie an den Westseiten von Haus 1, 2 und 3 eingezeichnet. An allen anderen Seiten sind untergeordnete Balkone und eingeschossige Erker laut BayBO zulässig.
- Textlichen Festsetzungen Punkt 3.2: Erläuterung zu den Abstandsflächen

Zu Punkt 3.2.1
Im Innenbereich zwischen Haus 1 + 2 + 3 im Bebauungsplan sind abweichende Abstandsflächen dargestellt und festgesetzt.
In der Festsetzung wird aufgenommen, dass abweichende Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt werden.



Zu Punkt 3.2.2

Sonstige Abstandsflächen sind nach BayBO nachzuweisen. Die abstandsrelevante Höhe ist das Maß vom festgelegtem Gelände (in den Genehmigungsunterlagen als neu modelliertes Gelände dargestellt) und der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

➤ Plandarstellung

Tiefgaragenrampe:

Die Tiefgaragenzufahrten bzw. Rampen werden im Planteil aufgenommen.

Höhenfestlegung Erdgeschoß:

Im Planteil werden die Höhen als max. Höhe des Fertigfußbodens definiert.

Die Bezeichnung NG/UG wird aus der Legende entfernt und die Bezeichnung H1, H2 und H3 als Haus 1, Haus 2 und Haus 3 in die Legende aufgenommen.

➤ Stützwände

Stützwand Tiefgaragenzufahrt:

Die Darstellung der Stützwand wird geändert, damit sie nicht mit der Straßenbegrenzungslinie verwechselt wird.

Die Länge wird um ca. 5 m bis an die Ostseite Haus 3 gekürzt.

Sonstige Stützwände:

Die Stützwände werden auf eine max. Höhe von 1,80 m festgelegt. Bei Bedarf kann eine zweite Stützwand in einem Abstand von 1,50 m gestellt werden. Der Zwischenraum muss bepflanzt werden.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

➤ Textlichen Festsetzungen Punkt 2.2. und Punkt 2.5:

Nachdem wegen der extremen Hanglage vorab nicht genau beurteilt werden kann, ob es sich im Bereich des Untergeschosses um ein Vollgeschoß handelt, wird die Festsetzung der Geschosßflächenzahl (GFZ) im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Eine mögliche Bebauung ist ausreichend über die Baufelder, mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der Wandhöhe definiert.

Die Begrifflichkeit Untergeschoß bzw. Hanggeschoß wird im Bebauungsplan einheitlich in Untergeschoß geändert.



➤ Textlichen Festsetzungen Punkt 3.1: Balkone und Erker

Im Planteil werden Flächen für die unter Punkt 3.1 beschriebene Festsetzungen dargestellt. Diese Flächen werden an der Südseite Haus 1 und 3 sowie an den Westseiten von Haus 1, 2 und 3 eingezeichnet. An allen anderen Seiten sind untergeordnete Balkone und eingeschossige Erker laut BayBO zulässig.

➤ Textlichen Festsetzungen Punkt 3.2: Erläuterung zu den Abstandsflächen

Zu Punkt 3.2.1

Im Innenbereich zwischen Haus 1 + 2 + 3 im Bebauungsplan sind abweichende Abstandsflächen dargestellt und festgesetzt.

In der Festsetzung wird aufgenommen, dass abweichende Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt werden.

Zu Punkt 3.2.2

Sonstige Abstandsflächen sind nach BayBO nachzuweisen. Die abstandsrelevante Höhe ist das Maß vom festgelegtem Gelände (in den Genehmigungsunterlagen als neu modelliertes Gelände dargestellt) und der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

➤ Plandarstellung

Tiefgaragenrampe:

Die Tiefgaragenzufahrten bzw. Rampen werden im Planteil aufgenommen.

Höhenfestlegung Erdgeschoß:

Im Planteil werden die Höhen als max. Höhe des Fertigfußbodens definiert.

Die Bezeichnung NG/UG wird aus der Legende entfernt und die Bezeichnung H1, H2 und H3 als Haus 1, Haus 2 und Haus 3 in die Legende aufgenommen.

➤ Stützwände

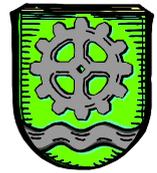
Stützwand Tiefgaragenzufahrt:

Die Darstellung der Stützwand wird geändert, damit sie nicht mit der Straßenbegrenzungslinie verwechselt wird.

Die Länge wird um ca. 5 m bis an die Ostseite Haus 3 gekürzt.

Sonstige Stützwände:

Die Stützwände werden auf eine max. Höhe von 1,80 m festgelegt. Bei Bedarf kann eine zweite Stützwand in einem Abstand von 1,50 m gestellt werden. Der Zwischenraum muss bepflanzt werden.



- **Bayernwerk AG, Netzcenter Freilassing**
Schreiben vom 15.02.2017

„Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

In den textlichen Hinweisen wird Folgendes aufgenommen:

Im Geltungsbereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG, die wegen der geplanten Baumaßnahme verlegt bzw. neu verlegt werden müssen. Eine Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen ist im Vorfeld (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Bayernwerk AG notwendig.

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

In den textlichen Hinweisen wird Folgendes aufgenommen:

Im Geltungsbereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG, die wegen der geplanten Baumaßnahme verlegt bzw. neu verlegt werden müssen. Eine Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen ist im Vorfeld (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Bayernwerk AG notwendig.



- **Bund Naturschutz, KG Traunstein**
Schreiben vom 22.02.2017

„Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu oben genanntem Verfahren.

Da das Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Neupflanzungen sollten im Jahr nach der Fertigstellung vorgenommen werden.

Um den Schutz von Kleinsäugetieren zu ermöglichen, sollten Zäune und Einfriedungen einen Abstand zum Boden von 10 - 15 cm aufweisen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird ergänzt, dass Neupflanzungen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen haben.

Der Abstand der Zäune zum Gelände ist bereits mit mind. 10 cm in den Festsetzungen beschrieben.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird ergänzt, dass Neupflanzungen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen haben.

Der Abstand der Zäune zum Gelände ist bereits mit mind. 10 cm in den Festsetzungen beschrieben.

Folgende Privatpersonen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Rechtsanwalt Christoph Wamsler, Traunstein, im Auftrag seines Mandanten Heinz Steffel**
Schreiben vom 01.03.2017

„Unter Vorlage einer Vollmacht in beglaubigter Kopie zeige ich an, daß ich Herrn Heinz Steffel anwaltlich vertrete.

I.

Nach dem derzeit ausliegenden Bebauungsplanentwurf sollen auf dem nördlichen Grundstück Flur-Nr. 1177/11 des sogenannten Lohs-Grundstückes drei mehrgeschossige Wohnblöcke mit einer Tiefgarage errichtet werden.

Für einen dieser drei Wohnblöcke sind 4 Vollgeschoße mit einer maximal zulässigen seitlichen Wandhöhe von 12,50 m und für die weiteren zwei Wohnblöcke sind jeweils 3 Vollgeschoße und zusätzlich ein Untergeschoß (Hanggeschoß) mit einer maximal zulässigen seitlichen Wandhöhe von 9,50 m auf der Nordseite und einer seitlichen Wandhöhe von 7,25 m auf der Südseite festgesetzt.

Die Einfahrt zu der Tiefgaragenzufahrt der geplanten Tiefgarage soll über die Westendstraße erfolgen.

Gemäß Ziffer C.) 2.6 der textlichen Festsetzungen soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „in den Wohngebäuden höchstens eine Wohnung je 169 m² Grundstücksfläche zulässig“ sein.

Das bedeutet, dass bei einer Grundstücksfläche von ca. 4.730 m² insgesamt 28 Wohnungen in den drei Wohnblöcken zulässig sind.

II.

Zu dem in der Zeit vom 01.02.2017 bis 01.03.2017 öffentlichen ausliegenden oben bezeichneten Bebauungsplanentwurf werden für meinen Mandanten folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

- 1) Die geplante Bebauung dieses Teilgrundstückes des ehemaligen sogenannten Lohs-Grundstückes mit drei Wohnblöcken mit insgesamt 28 Wohneinheiten, aufgeteilt in Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen stellt eine sehr massive Bebauung des bislang mit einer einzelnen Villa mit Nebengebäuden bebauten Grundstückes dar.

Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass in einem weiteren Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ für die südlich des Grundstückes Flur-Nr. 1177/11 gelegenen Grundstücke Flur-Nrn. 1177/253 und 1177/254 eine weitere Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit 3 Vollgeschossen und insgesamt 7 Wohneinheiten geplant ist, wobei auch hier Stellplätze entlang der Westendstraße vorgesehen sind.

Die Bebauung im weiteren Verlauf der Westendstraße in Richtung Süden ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

Die geplante, sehr massive Bebauung führt zu einer deutlichen negativen Veränderung des Charakters des bestehenden Wohngebietes und damit auch zu einer Beeinträchtigung der Anlieger in der Westendstraße und damit auch meines Mandanten.

- 2) Die Westendstraße ist sehr schmal. Es kommt deshalb bereits jetzt immer wieder zu Problemen, wenn Fahrzeuge entlang der Grundstückseinfriedungen parken. Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge können die Westendstraße dann aufgrund der zu geringen Fahrbahnbreite nicht mehr befahren.



Die Einfahrt von der Westendstraße in den Traunring ist sehr unübersichtlich und es kommt deshalb im Bereich des parallel zum Traunring verlaufenden Radweges immer wieder zu gefährlichen Situationen und auch zu Unfällen kommt.

Die nun geplante massive Bebauung führt zu einer deutlichen Zunahme des Verkehrs in der Westendstraße und zu einer Verschärfung der bereits bestehenden problematischen Situation mit parkenden Fahrzeugen in der Westendstraße. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Stellplätze in der Tiefgarage und auf dem Grundstück ausreichen, um den tatsächlichen Stellplatzbedarf für die insgesamt 28 Wohnungen zu decken.

Ein Begegnungsverkehr ist in der Westendstraße bereits jetzt nur sehr eingeschränkt möglich. Diese Situation wird sich durch weitere dort parkende Fahrzeuge noch erheblich verschlechtern.

Eine eigentlich erforderliche Verbreiterung der Westendstraße kommt nicht in Betracht, da sich die hierfür benötigten Grundstücksflächen nicht im Eigentum der Stadt Traunreut befinden.

- 3) Der nun öffentlich ausliegende Bebauungsplanentwurf stellt einen Verstoß gegen das sogenannte Gebot der Konfliktbewältigung dar.

Allgemein gilt, dass sich das Maß der Konkretisierung von Festsetzungen eines Bebauungsplans danach richtet, was nach der planerischen Konzeption der Gemeinde und den örtlichen Verhältnissen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und dem Gebot gerechter Abwägung der konkret berührten öffentlichen und privaten Belange entspricht. (*1)

(*1) vgl. *BVerwG, Beschluss vom 20.01.1995, Az.: 4 NB 43.93; Beschluss vom 24.01.1995, Az.: 4 NB 3.95*

Eine Ausprägung dieser Abwägungsregel ist das sogenannte Gebot der Konfliktbewältigung.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann als Grundsatz festgehalten werden, dass eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bebauungsplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln zwar nicht ausgeschlossen ist, dass aber die Gemeinde von einer abschließenden Konfliktlösung im Bebauungsplan nur Abstand nehmen kann, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planverfahrens im Rahmen der Verwirklichung der Planung sichergestellt oder zu erwarten ist. (*2)

(*2) vgl. *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum BauGB, § 1 BauGB Rn. 215*

Grundsätzlich müssen die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden und das Ergebnis dieses Ausgleichs muss sich im Planinhalt niederschlagen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf lässt nicht erkennen, dass die Stadt Traunreut Konfliktlösungsmaßnahmen in dem erforderlichen Umfang als notwendig erkannt hat.

Es ist nicht erkennbar, dass die berechtigten Belange meines Mandanten und der anderen Anlieger in der Westendstraße bei Aufstellung des nun vorliegenden Bebauungsplanentwurfes angemessen in den Abwägungsprozess mit eingestellt und berücksichtigt worden sind.

Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf würde zu einer dauerhaften massiven Entwertung des Grundstückes meines Mandanten führen.

Ich bitte darum, die berechtigten Belange meines Mandanten zu berücksichtigen und im Rahmen der Abwägung angemessen zu gewichten.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Zu I.

Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanes gab es Diskussionen bezüglich der Zufahrt Tiefgarage und der notwendigen Stellplätze. Deshalb wurde die Tiefgarage geteilt und sowohl von der Westendstraße als auch von der Gottfried-Michael-Straße jeweils eine Tiefgarage erschlossen. Für jede der 28 möglichen Wohneinheiten wird es in den Tiefgaragen mind. 1 Stellplatz geben. Die derzeitige Vorplanung sieht in der Tiefgarage Westendstraße 14 Stellplätze und Tiefgarage Gottfried-Michael-Straße 17 Stellplätze (Gesamt 31 Tiefgaragenstellplätze) vor.

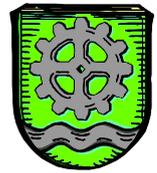
Die restlichen erforderlichen Stellplätze werden als oberirdische Stellplätze, die sich ebenfalls auf beide Straßen verteilen, nachgewiesen. Durch eine zusätzliche Stellplatzforderung im Bebauungsplan (je 5 WE einen zusätzlichen Stellplatz) werden mehr als die geforderten Stellplätze der Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut nachgewiesen.

Zu II.

1.
Zur innerstädtischen Nachverdichtung des Grundstückes gibt es in der dieser Auslegung eine klare Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, **Höhere Landesplanungsbehörde**, (Schreiben vom 09.02.2017).

Bewertung

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten vorrangig genutzt werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 (Z) und Regionalplan



Oberland (RP 17) B II 1.1 (G)).

Es wird begrüßt, dass die Änderung des Bebauungsplans „Hofer Straße“ die für die Innenentwicklung relevanten Ziele und Grundsätze angemessen berücksichtigt. Die Planung steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.“

Aufgrund der hohen Anzahl an fehlenden Wohnungen, wird von seiten der Stadt Traunreut versucht, diesen Zielen und Grundzügen Rechnung zu tragen.

2.

Bezüglich der Straßenbreite hat sich im Vorfeld herausgestellt, dass der Straßenraum Westendstraße im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1177/111 eine Breite von ca. 6,0 m hat. Die Straße ist jedoch nur in einer Breite von ca. 3,50 m asphaltiert und der Straßenraum wurde nicht voll ausgenutzt. Dies war vermutlich der in den Straßenraum hineinragenden Hecke der Familie Lohs geschuldet. Für das „wilde Parken“, das derzeit besteht, sind nicht die Eigentümer des zu bebauenden Grundstückes verantwortlich zu machen.

3.

Als Ergebnis ist damit festzuhalten, dass die Belange der Anlieger in der Westendstraße und der Gottfried-Michael-Straße im Aufstellungsverfahren angemessen in den Abwägungsprozess mit eingestellt und berücksichtigt worden sind. Ein Verstoß gegen das sog. Gebot der Konfliktbewältigung ist nicht feststellbar.

Während der Sitzung ist folgender Punkt 4 noch mit aufgenommen worden:

4.

Aus ortsplanerischen Gründen, insbesondere zur Reduzierung der Wandhöhe, hat bei dem Haus 2, wie bei den anderen beiden Gebäuden, ein Rücksprung im Bereich des Dachgeschosses auf der Längsseite (Ostseite) des Gebäudes zu erfolgen.

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

Zu I.

Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanes gab es Diskussionen bezüglich der Zufahrt Tiefgarage und der notwendigen Stellplätze. Deshalb wurde die Tiefgarage geteilt und sowohl von der Westendstraße als auch von der Gottfried-Michael-Straße jeweils eine Tiefgarage erschlossen. Für jede der 28 möglichen Wohneinheiten wird es in den Tiefgaragen mind. 1 Stellplatz geben. Die derzeitige Vorplanung sieht in der Tiefgarage Westendstraße 14 Stellplätze und Tiefgarage Gottfried-Michael-Straße 17 Stellplätze (Gesamt 31 Tiefgaragenstellplätze) vor.

Die restlichen erforderlichen Stellplätze werden als oberirdische Stellplätze, die sich ebenfalls auf beide Straßen verteilen, nachgewiesen. Durch eine zusätzliche



Stellplatzforderung im Bebauungsplan (je 5 WE einen zusätzlichen Stellplatz) werden mehr als die geforderten Stellplätze der Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut nachgewiesen.

Zu II.

1.

Zur innerstädtischen Nachverdichtung des Grundstückes gibt es in der dieser Auslegung eine klare Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, **Höhere Landesplanungsbehörde**, (Schreiben vom 09.02.2017).

Bewertung

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten vorrangig genutzt werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 (Z) und Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.1 (G)).

Es wird begrüßt, dass die Änderung des Bebauungsplans „Hofer Straße“ die für die Innenentwicklung relevanten Ziele und Grundsätze angemessen berücksichtigt. Die Planung steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.“

Aufgrund der hohen Anzahl an fehlenden Wohnungen, wird von seiten der Stadt Traunreut versucht, diesen Zielen und Grundzügen Rechnung zu tragen.

2.

Bezüglich der Straßenbreite hat sich im Vorfeld herausgestellt, dass der Straßenraum Westendstraße im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1177/111 eine Breite von ca. 6,0 m hat. Die Straße ist jedoch nur in einer Breite von ca. 3,50 m asphaltiert und der Straßenraum wurde nicht voll ausgenutzt. Dies war vermutlich der in den Straßenraum hineinragenden Hecke der Familie Lohs geschuldet. Für das „wilde Parken“, das derzeit besteht, sind nicht die Eigentümer des zu bebauenden Grundstückes verantwortlich zu machen.

3.

Als Ergebnis ist damit festzuhalten, dass die Belange der Anlieger in der Westendstraße und der Gottfried-Michael-Straße im Aufstellungsverfahren angemessen in den Abwägungsprozess mit eingestellt und berücksichtigt worden sind. Ein Verstoß gegen das sog. Gebot der Konfliktbewältigung ist nicht feststellbar.

Während der Sitzung ist folgender Punkt 4 noch mit aufgenommen worden:

4.

Aus ortsplanerischen Gründen, insbesondere zur Reduzierung der Wandhöhe, hat bei dem Haus 2, wie bei den anderen beiden Gebäuden, ein Rücksprung im Bereich des Dachgeschosses auf der Längsseite (Ostseite) des Gebäudes zu erfolgen.

Billigungsbeschluss:**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat billigt den Planentwurf für die Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1177/111, Gemarkung Traunreut, Gottfried-Michael-Straße 7, i. d. F. v. 25.01.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 25.01.2017 der Architektin Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, 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 10	gegen 1	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

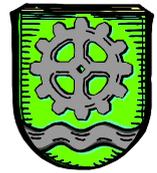
Der Stadtrat billigt den Planentwurf für die Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1177/111, Gemarkung Traunreut, Gottfried-Michael-Straße 7, i. d. F. v. 25.01.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 25.01.2017 der Architektin Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, 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.

**2.3 Änderung des Bebauungsplanes „Bruckau“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 595/1, Gemarkung Traunwalchen, Robert-Bosch-Straße 54;
- 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 06.02.2017
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 09.02.2017

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



- **Regierung von Oberbayern, München**
Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 17.02.2017

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

Planung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll eine Erweiterung des im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 595/1 der Gemarkung Traunwalchen, an der Robert-Bosch-Straße 54, bestehenden Wohnhauses zu einem Mehrgenerationenwohnhaus ermöglicht werden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von insgesamt ca. 0,2 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nach unserem Kenntnisstand als Grünfläche dargestellt.

Bewertung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Bruckau“ steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Aufgrund der Lage an der Staatsstraße 2096 bitten wir um Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde, um den Belangen des Lärmschutzes gerecht zu werden (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Untere Immissionsschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt.

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

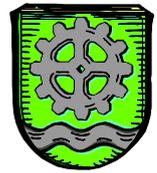
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Untere Immissionsschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt.

- **Bayernwerk AG, Netzcenter Freilassing**
Schreiben vom 15.02.2017

Herr Stadtrat Unterstein war während der Beratung und Abstimmung nicht in Sitzungssaal.

„Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

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



Das durch das Baufenster verlegte Hausanschlusskabel zur Hausnummer 54 muss auf Kosten des Veranlassers umgelegt werden.

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 21.02.2017

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Im Vorfeld der Bebauungsplanänderung erfolgte eine Abstimmung zum Bauvorhaben anhand eines Vorentwurfes (Stand 10.10.2016).

Im Rahmen der Bauberatung wurde darauf hingewiesen, dass der vor die Außenwand vortretende Balkon im Nordwesten bezüglich seiner Tiefe auf die Außenwand des Bestandes reduziert werden sollte.

Da das Baufenster an dieser Stelle einen Versatz aufweist, wird auf diesen Sachverhalt nochmals hingewiesen.

Weiterhin wurde auf Grundlage des o. g. Entwurfes auch darauf hingewiesen, dass eine geschlossener Gestaltung der südwestlichen Giebelwand wünschenswert ist.

Ein entsprechender Vermerk über das Gespräch wurde der Stadt zugeleitet und liegt in Kopie dieser Stellungnahme bei.

Aktenvermerk vom 20.10.2016

Hr. Wimmer (Planer) ersuchte um eine Abstimmung bzgl. Bauleitplanung.

Es handelt sich um einen Wohnhausanbau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bruckau“ in Traunwalchen.

Aufgrund der nicht geringen Lageverschiebung des Anbaus wird eine Bebauungsplanänderung für erforderlich erachtet.

Zudem fallen der Wintergartenanbau an der Südostseite des Bestandsgebäudes und der



Balkon im Nordwesten nicht oder nur zum Teil in den Bereich des Baufensters. Die Fläche für Nebenanlagen wird durch eine Hauptnutzung überbaut. Laut Hr. Wimmer ist auch ein Lärmschutz beabsichtigt. Bezüglich der Errichtung einer Lärmschutzwand wäre es sinnvoll, auch dazu eine Regelung im Rahmen der Bebauungsplanänderung aufzunehmen. Bei Materialwahl und Gestaltung sowie Höhe und Länge des Lärmschutzes sollte das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt werden. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass die südwestliche Giebelwand geschlossener gestaltet werden sollte. Auch der weit vor die Außenwand vortretende Balkon im Nordwesten sollte bezüglich seiner Tiefe auf die Außenwand des Bestandes reduziert werden.

Hinweis:

Textliche Festsetzung 1.4:

... des bestehenden Wohnhauses und des Anbaus sind ...

Textliche Festsetzung 1.1 und 2.1:

... von der Oberkante des bestehenden Geländes

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die textlichen Hinweise werden entsprechend eingearbeitet. Der Balkon auf der Nordwestseite wird in seiner Tiefe gemäß Hinweis reduziert.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die textlichen Hinweise werden entsprechend eingearbeitet. Der Balkon auf der Nordwestseite wird in seiner Tiefe gemäß Hinweis reduziert.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut**
Schreiben vom 28.02.2017

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 07.02.2017 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 entgegenzu-



nehmen 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 3 und 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden."

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Staatliches Bauamt Traunstein**
Schreiben vom 16.02.2017

„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."

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen bzw. künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße über-

nommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV/Verkehrslärmschutzrichtlinien – V LärmSchR 97).“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Untere Immissionsschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt. Die textlichen Hinweise zur „Freihaltung der Sichtflächen“ werden ergänzt.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Untere Immissionsschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt. Die textlichen Hinweise zur „Freihaltung der Sichtflächen“ werden ergänzt.

Herr Stadtrat Seitlinger verlässt die Sitzung um 18:10 Uhr.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde,
SG 4.41-T**
Schreiben vom 01.03.2017

„Das betroffene Grundstück befindet sich unmittelbar an der vielbefahrenen Staatsstraße St 2096.

Nach einer überschlägigen Berechnung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet erheblich überschritten.

Angaben zum Verkehrslärm und entsprechende Konfliktlösungen sind in den Unterlagen jedoch nicht enthalten.

Auf das IMS – Lärmschutz in der Bauleitplanung, IIB5-4641-002/10 vom 25.07.2014, insbesondere zu den Punkten Nr. 1.7 (1) und II. 4 wird daher hingewiesen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die textlichen Hinweise werden wie folgt ergänzt:
„Im Bereich des Neubaus ist eine grundrissorientierte Planung der schutzbedürftigen Räume zu beachten. Im Neubau und Bestandsgebäude sind passive Schallschutzeinrichtungen, wie z. B. Schallschutzfenster und eine Wohnraumlüftung vorzusehen.“

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die textlichen Hinweise werden wie folgt ergänzt:



„Im Bereich des Neubaus ist eine grundrissorientierte Planung der schutzbedürftigen Räume zu beachten. Im Neubau und Bestandsgebäude sind passive Schallschutzeinrichtungen, wie z. B. Schallschutzfenster und eine Wohnraumlüftung vorzusehen.“

Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die vom Planungsbüro Wimmer, Römerstraße 16, 83362 Lauter, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Bruckau“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 595/1, Gemarkung Traunwalchen, Robert-Bosch-Straße 54, i. d. F. v. 15.12.2016 mit der Begründung i. d. F. v. 15.12.2016, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

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

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die vom Planungsbüro Wimmer, Römerstraße 16, 83362 Lauter, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Bruckau“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 595/1, Gemarkung Traunwalchen, Robert-Bosch-Straße 54, i. d. F. v. 15.12.2016 mit der Begründung i. d. F. v. 15.12.2016, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

2.4 1. Änderung (Erweiterung des Geltungsbereiches) des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Aiging - Erweiterung“ um die Fläche des Grundstückes Flur-Nr. 1635 (Gewerbestraße), Gemarkung Nußdorf, der Gemeinde Nußdorf; Stellungnahme als Nachbargemeinde

Der Gemeinderat Nußdorf hatte bereits am 01.12.2015 beschlossen, den Geltungsbereich im südlichen Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Aiging - Erweiterung“ um die Fläche des Grundstückes Flur-Nr. 1635, Gemarkung Nußdorf, auszuweiten, damit die Darstellung des geltenden Flächennutzungsplanes als geplante Gewerbefläche konkretisiert werden kann.

Der Gemeinderat Nußdorf hat bereits am 13.09.2016 die ersten Planungsunterlagen gebilligt mit der Vorgabe, vor der ersten öffentlichen Auslegung die Themen Grünordnung sowie Ausgleichsflächen mit den betroffenen Fachbehörden zu klären. In einem Scoping-Termin im Dezember 2016 wurde versucht, mit den Fachbehörden bereits im Vorfeld die Thematiken Grünordnung und Ausgleichs-



flächen zu klären. Die Planungsunterlagen wurden aufgrund des Scoping-Termins ergänzt und ausgearbeitet.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Aiging - Erweiterung“ umfasst das Flurstück 1635, Gemarkung Nußdorf mit einer Fläche von ca. 3,8 ha. Die geplante Gewerbegebietsfläche schließt südlich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Aiging – Erweiterung“ an und erweitert die Gewerbeflächen westlich der B 304 nach Süden bis zur Gemeindegrenze zu Traunstein.

Das Flurstück 1635 stellt eine Waldfläche im Sinne des Waldgesetzes dar und ist von jungen, dicht geschlossenen Fichten-Anpflanzungen und Schlagfluren bewachsen. Im Süden schließt ein Mischwald mittleren Alters an. Das Planungsgebiet ist weitgehend eben. Am Nordrand fällt das Gelände über eine steile Böschung zur Unterführungsstraße des Knotens Weiderting ab.

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Dabei sind auch Einzelhandelsbetriebe mit Ausstellungs- und Verkaufsflächen in funktionell untergeordneter Ergänzung und als Einheit mit Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie selbständige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig:

- Nr. 1: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Nr. 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Nr. 3: Vergnügungsstätten

Mit der Ausweisung der Gewerbefläche sollen insbesondere größere Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die zumeist eine Unverträglichkeit in Ortslagen darstellen.

Die geplante Gewerbegebietsfläche ist über den Knoten Weiderting an die B 304 angebunden

und ist über eine abzweigende Erschließungsstraße mit dem nördlich anschließenden Gewerbegebiet verbunden.

Mit Schreiben vom 21.02.2017 der Gemeinde Nußdorf wird die Stadt Traunreut am Verfahren zur 1. Änderung (Erweiterung des Geltungsbereiches) des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Aiging - Erweiterung“ um die Fläche des Grundstückes Flur-Nr. 1635 (Gewerbestraße), Gemarkung Nußdorf, beteiligt.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung der 1. Änderung (Erweiterung des Geltungsbereiches) des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Aiging - Erweiterung“ um die Fläche des Grundstückes Flur-Nr. 1635 (Gewerbestraße), Gemarkung Nußdorf, der Gemeinde Nußdorf in der Planfassung vom 24.01.2017 keine Anregungen vorgebracht.

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

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung der 1. Änderung (Erweiterung des Geltungsbereiches) des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Aiging - Erweiterung“ um die Fläche des Grundstückes Flur-Nr. 1635 (Gewerbestraße), Gemarkung Nußdorf, der Gemeinde Nußdorf in der Planfassung vom 24.01.2017 keine Anregungen vorgebracht.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter
Erster Bürgermeister

Schriftführer

Thomas Becher