

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	11.07.2018
Beginn	16:00 Uhr
Ende	17:12 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 16:15 Uhr)
Danzer Thomas
Dzial Günter
Haslwanger Andrea (Vertr. f. Seitlinger Bernhard)
Hübner Rosemarie
Jobst Johann
Kusstatscher Herbert
Obermeier Paul
Winkler Josef
Zembsch Helga

Nicht erschienen war(en):
Seitlinger Bernhard

Grund (un)entschuldigt:
anderw. Verhinderung

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.

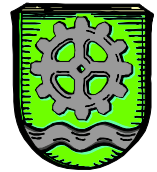
III. Tagesordnung

1. Beschließende Angelegenheiten

- 1.1 Auftragsvergabe für die Durchführung der Pflege der Ökokonto- und Brachflächen der Stadt Traunreut für die Jahre 2018 bis 2021
- 1.2 Errichtung einer PV-Anlage mit Speicher auf einem Hallengebäude des städt. Bauhof Traunreut;
Auftragsvergabe für die Ausführung der Bauleistungen
- 1.3 Errichtung einer Förderbrücke zwischen den Gebäuden 21 und 33 auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/5, Gemarkung Traunreut (Werner-von-Siemens-Straße 200);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 Abs. 1 BauGB
Antragstellerin: BSH Hausgräte GmbH;
- 1.4 Nutzungsänderung von Verkaufsräumen in Wohnraum und Arztpraxen, Aufstockung des Gebäudes und Teilumbau des Untergeschosses zu einer Tiefgarage auf dem Anwesen Eichendorffstraße 1, 83301 Traunreut, Flurstücknummer 1177/59 der Gemarkung Traunreut
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 Abs. 1 BauGB
Antragstellerin: KfA Cityhaus Gerer GmbH & Co. KG

2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Äugelwald“ um die südlich und nordwestlich der alten Kreisstraße TS 49 gelegenen Grundstücke bzw. Teilflächen Flur-Nrn. 536/1728, 536/1348, 536/1701, Gemarkung Traunreut, sowie der Grundstücke bzw. Teilflächen Flur-Nrn. 497/2, 1070/19, 1070/22 und 1070/9, Gemarkung Traunwalchen;
- Behandlung der Anregungen, Satzungsbeschluss
- 2.2 Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Erweiterung des Bebauungsplans „Abdeckerfeld II“ und für die Erschließung im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1017/2, Gemarkung Stein a. d. Traun;
Antragsteller: brüderl St. Georgen GmbH Co. KG
- 2.3 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Jahn-, Kopernikusstraße und Traunring“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 536/1663, 536/1664 und 536/566, Gemarkung Traunreut;
Antragsteller Tobias Schützinger



IV. Beschlüsse

1. Beschließende Angelegenheiten

1.1 Auftragsvergabe für die Durchführung der Pflege der Ökokonto- und Brachflächen der Stadt Traunreut für die Jahre 2018 bis 2021

Die Leistungen für die Pflege der „Ökokonto- und landwirtschaftliche Brachflächen – Pflege 2018 – 2021“ wurde im Mai 2018 in einem Beschränkten Vergabeverfahren ausgeschrieben.

Die Vergabeunterlagen wurden vom beauftragten Ingenieurbüro aquasoli, Siegsdorf, erstellt und über das Ausschreibungssystem des Bayer. Staatsanzeigers an sieben Firmen versandt.

Die Angebotseröffnung fand am 04.06.2018 statt.
Zwei Angebote wurden fristgerecht vorgelegt.

Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgte durch Ing.-Büro aquasoli und erbrachte folgendes Ergebnis:

Mindestbieter: Firma Maschinenring Traunstein GmbH 100.813,15 € brutto
Zweitbieter: 108.556,68 € brutto

Die Kostenschätzung sah eine Auftragssumme in Höhe von ca. 129.470,-- € brutto vor.

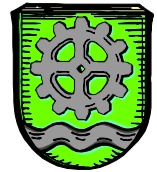
Das Angebotsergebnis liegt somit 28.656,85 € brutto (ca. 28 %) unter der Kostenschätzung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Auftrag für die die Durchführung der Pflege der Ökokonto- und landwirtschaftlichen Brachflächen der Stadt Traunreut für die Jahre 2018 bis 2021 wird an die mindestnehmende Firma Maschinenring Traunstein GmbH zum geprüften Angebotspreis von 100.813,15 € einschließlich 19 % MwSt. vergeben.
Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot der Firma vom 25.05.2018.

für 10	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Der Auftrag für die die Durchführung der Pflege der Ökokonto- und landwirtschaftlichen Brachflächen der Stadt Traunreut für die Jahre 2018 bis 2021 wird an die mindestnehmende Firma Maschinenring Traunstein GmbH zum geprüften Angebotspreis von 100.813,15 € einschließlich 19 % MwSt. vergeben.
Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot der Firma vom 25.05.2018.



1.2 Errichtung einer PV-Anlage mit Speicher auf einem Hallengebäude des städt. Bauhof Traunreut; Auftragsvergabe für die Ausführung der Bauleistungen

Im Haushaltsplan 2018 wurden Haushaltsausgabemittel in Höhe von 173.000,-- € für die Anschaffung einer PV-Anlage mit Speicher am städt. Bauhof bereitgestellt.

Die Bauleistungen wurden im Mai/Juni 2018 öffentlich ausgeschrieben.

Die Vergabeunterlagen wurden durch die Stadt Traunreut erstellt und über das Ausschreibungssystem des Bayer. Staatsanzeigers den Bewerbern zur Verfügung gestellt.

Die Vergabeunterlagen wurden von einer Firmen angefordert.
Die Angebotseröffnung fand am 18.06.2018 statt.
Ein Angebot wurde fristgerecht vorgelegt.

Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgte durch die Stadt Traunreut und erbrachte folgendes Ergebnis:

Mindestbieter: Fa. ABEL ReTec GmbH&Co.KG, 150.935,62 € brutto
Grießmühler Straße 3,
84549 Engelsberg,

Hinweis der Bauhofleitung: Für den Umbau der Dachaufbauten Blitzschutz, Schneefang und Absturzsicherungen fallen noch zusätzlich Kosten von ca. 4.000,-- € an.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

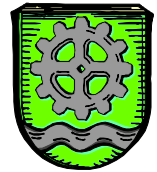
Der Auftrag für Errichtung einer PV-Anlage mit Speicher wird an die mindestnehmende Firma ABEL ReTec GmbH&Co.KG, Grießmühler Straße 3, 84549 Engelsberg zum geprüften Angebotspreis von 150.935,62 € einschließlich 19 % MwSt. vergeben.

Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 14.06.2018.

für	gegen	Beschluss:
10	0	

Der Auftrag für Errichtung einer PV-Anlage mit Speicher wird an die mindestnehmende Firma ABEL ReTec GmbH&Co.KG, Grießmühler Straße 3, 84549 Engelsberg zum geprüften Angebotspreis von 150.935,62 € einschließlich 19 % MwSt. vergeben.

Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 14.06.2018.



**1.3 Errichtung einer Förderbrücke zwischen den Gebäuden 21 und 33 auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/5, Gemarkung Traunreut (Werner-von-Siemens-Straße 200);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 Abs. 1 BauGB
Antragstellerin: BSH Hausgeräte GmbH;**

Der angekündigte Bauantrag zur Errichtung einer Förderbrücke wurde von Seiten der Fa. BSH Hausgeräte GmbH zurückgezogen und soll erst in einer der nächsten Sitzungen behandelt werden.

Eine Beschlussfassung hierzu war nicht erforderlich.

**1.4 Nutzungsänderung von Verkaufsräumen in Wohnraum und Arztpraxen, Aufstockung des Gebäudes und Teilumbau des Untergeschosses zu einer Tiefgarage auf dem Anwesen Eichendorffstraße 1, 83301 Traunreut, Flurstücknummer 1177/59 der Gemarkung Traunreut
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 Abs. 1 BauGB
Antragstellerin: KfA Cityhaus Gerer GmbH & Co. KG**

Antragsschreiben vom 28.06.2018 (Eingang mit Bauantrag am 05.07.2018):

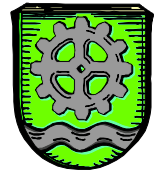
„Antrag auf folgende Änderungen:

1. Kellergeschoss:

- Ein großer Lagerraum (Ostseite) soll in mehrere Lagerräume aufgeteilt werden
- Korrekte Darstellung des bereits genehmigten neuen Aufzuges an der Ostseite und die dadurch bedingte geringfügige Änderung des angrenzenden Lagerraumes und des Wasserverteilungsraumes
- Der geplante Müllraum soll vergrößert werden, zusätzlich wird ein Fahrrad-Abstellraum errichtet
- Die geplante Entfernung der Wand der derzeitigen Elektroanlagen-Raumes (Westseite) soll beibehalten werden

2. 2. Obergeschoss:

- Vergrößerung der Wohnung 4 durch Hinzunahme eines angrenzenden Lagerraumes
- Zusammenfassung von Lagerraum 2 und 3 zu einem größeren Lagerraum
- Zusammenfassung von Lagerraum 8 und 9 zu einem größeren Lagerraum
- Erweiterung des bestehenden Treppenhauses an der Ostseite in das 3. Obergeschoss. Dadurch Wegfall der außen gelegenen Fluchttreppe (2./3. Obergeschoss).



3. 3. Obergeschoss:

- Aufteilung der geplanten Wohnung Ost in eine 3 Zimmer- und eine 2-Zimmerwohnung
- Wohnung West: Änderung der Raumaufteilung

Beschreibung:

1. Kellergeschoss:

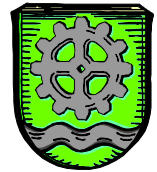
- Der große Lagerraum an der Ostseite wird in mehrere kleinere Lagerräume unterteilt, die teilweise den Wohnungen im 3. Obergeschoss zugeordnet werden sollen. Es entsteht dadurch ein Flur. Der Zugang vom Parkhaus wird in Richtung Geschossmitte verlegt.
- Der Aufzug an der Ostseite ist aus technischen Gründen in Richtung Außenwand verlegt worden. Dies ist bereits bei der letzten Tektur genehmigt worden.
Dadurch ergibt sich eine Verkleinerung der angrenzenden Räume (Lager und Wasserverteilungsraum)
- Der im Bereich des westlichen Aufzuges liegende Müllraum ist für die zu erwartende Nutzung zu klein dimensioniert und wird erweitert. Zusätzlich wird ein Fahrrad-Abstellraum errichtet.
- Die Wegnahme der Wand des Elektroraumes ist nicht notwendig, die Wand soll bleiben. Der Zugang wird verlegt.

2. 2. Obergeschoss

- Die Wohnung Mitte/West wird durch Hinzunahme einer vorher als Lager geplanten Fläche erweitert. Dadurch entsteht eine 2-Zimmerwohnung mit 66,35 m² Wohnfläche.
Die notwendigen Stellplätze werden nachgewiesen.
- Zusammenfassung zweier Lagerräume gegenüber der 3-Zimmer-Wohnung West von zu einem größeren Lagerraum mit 9,46 m² Stellfläche. Dies erfolgt auf Kundenwunsch und zur besseren Nutzung
- Zusammenfassung von zwei Lagerräumen gegenüber Seitenausgang Arztpraxis zu einem größeren Lagerraum mit 11,33 m² Stellfläche. Dies erfolgt auf Mieterwunsch und zur besseren Nutzung
- Die Erweiterung des bestehenden Treppenhauses an der Ostseite in das 3. Obergeschoss stellt eine deutliche Verbesserung der Fluchtmöglichkeiten dar. Durch Wegfall der außen gelegenen Fluchttreppe (2./3. Obergeschoss) kann die innenliegende Treppe dann ständig genutzt werden.

3. 3. Obergeschoss

- Um die Einheiten im 3. Obergeschoss verkaufen zu können ist eine Aufteilung der geplanten Wohnung Ost in eine 3 Zimmer- und eine 2-Zimmerwohnung notwendig. Der geänderte Stellplatzbedarf wird nachgewiesen.



- Wohnung West: auf Grund der gewünschten Planung eines Käufers ist eine Änderung der Raumaufteilung notwendig. Die Außenmasse ändern sich nicht.

Begründung:

Die beantragten Änderungen stellen Korrekturen bzw. notwendige Anpassungen an die geänderten Anforderungen dar.

Durch die beantragte Änderung werden die Grundzüge der städtischen Bauleitplanung nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Ich bitte daher, die Änderung der Wohnungsaufteilung zu genehmigen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Nutzungsänderungen und Aufstockung des Gebäudes sind im Bauausschuss schon einmal am 19.07.2017, 11.10.2017 und 18.04.2018 behandelt worden.

Daraus folgten die Baugenehmigungen vom 06.11.2017, Az: B-599-2017 und vom 07.06.2018, Az: BS-13-2018.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße“, vom 09.02.1995 mit 1. Änderung vom 02.03.2002 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Dort sind Wohnungen und Räume für freie Berufe grundsätzlich zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 und 13 BauNVO).

Durch die Aufteilung einer Wohnung in zwei Wohnungen im Rahmen dieser Tektur ergibt sich ein Stellplatzmehrbedarf. Dieser zusätzliche Stellplatzbedarf (1,5 St.) wird nachgewiesen durch einen zusätzlichen Stellplatz (1 St.) und die Anrechnung einer früheren Aufrundung (0,5 St.).

Das Gebäude liegt zudem im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Traunreut über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Stadtkern vom 20.10.2000.

Gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bedarf die Änderung einer baulichen Anlage der Genehmigung der Stadt Traunreut. Diese darf nur versagt werden, wenn das Vorhaben den Zielen der Satzung widerspricht.

Das Vorhaben widerspricht nicht den Zielen der Sanierung des Stadtkerns.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird erteilt.

für	gegen	Beschluss:
10	0	

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB).
Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird erteilt.

Herr Stadtrat Dangschat erscheint um 16:15 Uhr zur Sitzung.

2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Äugelwald“ um die südlich und nordwestlich der alten Kreisstraße TS 49 gelegenen Grundstücke bzw. Teilflächen Flur-Nrn. 536/1728, 536/1348, 536/1701, Gemarkung Traunreut, sowie der Grundstücke bzw. Teilflächen Flur-Nrn. 497/2, 1070/19, 1070/22 und 1070/9, Gemarkung Traunwalchen;**
- Behandlung der Anregungen, Satzungsbeschluss

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

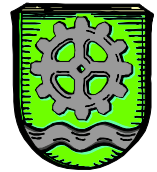
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 23.05.2018
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein
Bereich Landwirtschaft
Schreiben vom 11.06.2018
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, RegionalCenter Traunreut
Schreiben vom 13.06.2018
- Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T
Schreiben vom 29.06.2018

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

- **Wasserwirtschaftsamt Traunstein**
Schreiben vom 25.05.2018

„Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Gemäß dem Beschlussbuchauszug zur Gemeinderatssitzung am 05.03.2018 wurden unsere fachlichen Informationen und Empfehlungen der Stellungnahme vom 01.02.2018, Az. 1-4622-TS Trt-583/2018, zur Kenntnis genommen. Sie sind in der aktuellen Planung teilweise berücksichtigt.



Mit der erneuten Vorlage der Planungsunterlagen (Stand 05.03.2018) zur Änderung des o. g. Bebauungsplanes ergeben sich keine neuen, wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte.

Unsere frühere Stellungnahme gilt deshalb weiterhin unverändert.

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- **Regierung von Oberbayern, München**
Höhere Landesplanungsstelle
Schreiben vom 05.06.2018

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 19.01.2018 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Äugelwald“ Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

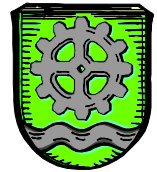
Der Bebauungsplan wurde nach der ersten Beteiligung geändert. U. a. wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Nordosten um eine Teilfläche des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Äugelwald“ erweitert. Dieser umfasst nunmehr ca. 4,2 ha. Des weiteren wurde inzwischen ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Basierend auf dessen Ergebnissen wurden die Festsetzungen zum Immissionsschutz überarbeitet.

Die in unserem Schreiben vorgebrachten Hinweise wurden berücksichtigt. Laut Beschlussbuchauszug vom 05.03.2018 waren die zuständige Forstbehörde und die untere Immissionsschutzbehörde am Verfahren beteiligt, um den von der Planung betroffenen Belangen der Forstwirtschaft (vgl. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B III 3.1 Z) und des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) gerecht zu werden.

Im Ergebnis kann daher festgestellt werden, dass der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Äugelwald“ den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein
Untere Forstbehörde**
Schreiben vom 05.06.2018

„Zu o. g. Vorgang nimmt die Untere Forstbehörde wie folgt Stellung:

An unserer bereits am 09.02.2018, Az. 7716.2-3 ma-loh, abgegebenen Stellungnahme wird vollumfänglich festgehalten.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
Schreiben vom 01.06.2018

„Wir weisen darauf hin, dass die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche – soweit sie sich nicht im Eigentum der Stadt befindet – zum Satzungsbeschluss vorliegen muss.

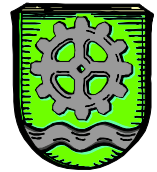
Die Meldung der Ausgleichsfläche führt die Stadt durch und nicht, wie irrtümlich im Umweltbericht angegeben, die UNB.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die dingliche Sicherung, der nicht im Eigentum der Stadt befindlichen Ausgleichsfläche, erfolgt. Die Meldung der Ausgleichsfläche für das Ökoflächenkataster gemäß Textfestsetzungen C.13.2 bis C.13.4 erfolgt durch die Stadt Traunreut.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die dingliche Sicherung, der nicht im Eigentum der Stadt befindli-



chen Ausgleichsfläche, erfolgt. Die Meldung der Ausgleichsfläche für das Ökoflächenkataster gemäß Textfestsetzungen C.13.2 bis C.13.4 erfolgt durch die Stadt Traunreut.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 07.06.2018

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Zu den Festsetzungen unter den Nummern 5.1 und 6.1 wird auf die Stellungnahme vom 26.01.2018 verwiesen.

Nummer 5.1:

Hier erfolgte zwar eine inhaltliche Konkretisierung, jedoch weist die Begriffswahl Unschärfen auf. Die Fahrbahn ist keine „Geländeoberfläche“, gemeint ist sicherlich die Oberkante der Fahrbahn. Sie wird als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe zugrunde gelegt. In diesem Zusammenhang ist allerdings anzumerken, dass es sich bei der Fahrbahn um eine Fläche, nicht um einen Punkt handelt und keine Kenntnis darüber besteht, wo genau sich der Bezugspunkt befindet.

Genaugenommen lässt die Regelung also Möglichkeiten im Bereich der gesamten Fahrbahnoberfläche offen.

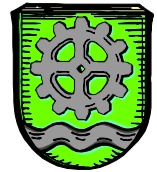
Vorschlag ist, die Bemessung der Wandhöhe z. B. von OK RFB festzulegen und einen Höhenbezug zwischen OK RFB und Höhe der Erschließung herzustellen.

Vorbehaltlich der genauen Kenntnis der Höhenverhältnisse könnte z. B. die Höhe OK RFB mit der Höhe der OK Fahrbahn (Erschließungsstraße) im Schnittpunkt der Zufahrtmitte mit der Fahrbahnachse gleichgesetzt werden. Sollte sich dies nicht als praktikabel bzw. zielführend erweisen, kann ein Maß geringfügig über der Höhenlage dieses Schnittpunktes definiert werden (z. B. 0,1 bis 0,15 m). Es bestünde auch die Möglichkeit, ein geringes Intervall nach oben bzw. unten offen zu lassen, um etwas flexibler zu bleiben.

Nummer 6.1:

Hier ist keine Änderung erkennbar, insofern wird auf die o. g. Stellungnahme verwiesen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Bezugshöhe für die Bemessung der seitlichen Wandhöhe ist nicht unscharf definiert, sondern es wurde im Planentwurf eine feste Bezugsgeländehöhe (561,35 m) durch Planzeichen und Planzeichenlegende festgesetzt. Als Bezugsgeländehöhe wurde dabei die Höhe des nächstliegenden verfügbaren Vermessungspunktes auf der Fahrbahn der bestehenden alten Kreisstraße gewählt, da eine genaue Kenntnis der Höhenverhältnisse im Planungsbereich oder eine Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße derzeit eben noch nicht vorliegen. Zur Klarstellung wird in Textfestsetzung 5.1. die Bezeichnung „Geländehöhe der Fahrbahn“ durch „Bezugsgeländehöhe“ ersetzt.

Die Textfestsetzung C.6.1 wurde gemäß Beschluss vom 21.02.2018 geändert.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Bezugshöhe für die Bemessung der seitlichen Wandhöhe ist nicht unscharf definiert, sondern es wurde im Planentwurf eine feste Bezugsgeländehöhe (561,35 m) durch Planzeichen und Planzeichenlegende festgesetzt. Als Bezugsgeländehöhe wurde dabei die Höhe des nächstliegenden verfügbaren Vermessungspunktes auf der Fahrbahn der bestehenden alten Kreisstraße gewählt, da eine genaue Kenntnis der Höhenverhältnisse im Planungsbereich oder eine Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße derzeit eben noch nicht vorliegen. Zur Klarstellung wird in Textfestsetzung 5.1. die Bezeichnung „Geländehöhe der Fahrbahn“ durch „Bezugsgeländehöhe“ ersetzt.

Die Textfestsetzung C.6.1 wurde gemäß Beschluss vom 21.02.2018 geändert.

- **Landratsamt Traunstein, Kreisstraßenverwaltung, SG 3.13**
Schreiben vom 14.06.2018

„Seitens der Kreisstraßenverwaltung bestehen keine Einwände zu o. g. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes.“

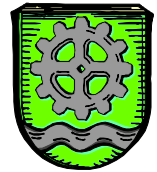
Die Auflagen und Hinweise unserer Stellungnahme vom 25.01.2018 gelten unverändert weiter.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**
Schreiben vom 22.06.2018

„Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO sprächen, sind nach wie vor nicht zu erkennen.“

Dementsprechend können wir den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen zustimmen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Kommunalaufsicht, SG 2.20**
Schreiben vom 20.06.2018

„Die Verkehrserschließung ist gesichert; aus beitragsrechtlicher Sicht bestehen hinsichtlich der Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Äugelwald“ keine Bedenken.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

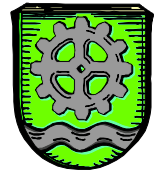
Die zustimmende Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, SG 2.20, wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Die zustimmende Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, SG 2.20, wird zur Kenntnis genommen.

- **Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Freilassing**
Schreiben vom 21.06.2018

„Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 08.01.2018. Diese behält Ihre Gültigkeit weiterhin uneingeschränkt.“



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:

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:

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**
Schreiben vom 11.06.2018

Stellungnahme:

Überschwemmungsgebiete:

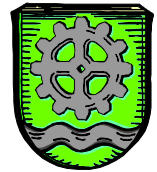
„Die Ausgleichsfläche Nr. 2 befindet sich teilweise im festgesetzten und teilweise im bereits ermittelten Überschwemmungsgebiet der Traun. Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist gem. § 78 a Abs. 1 Nr. 6 Wasserhaushaltsgesetz das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen verboten, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen.

Wir empfehlen der Stadt Traunreut, einen anderen Standort für die Ausgleichsfläche 2 zu suchen. Ggf. benötigt die Stadt Traunreut eine Zulassung gem. § 78 a Abs. 2 WHG, die nur dann erteilt werden kann, wenn Belange des Wohls der Allgemeinheit dem nicht

entgegenstehen, wenn der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden und eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu befürchten sind oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Auf Ausgleichsfläche Nr. 2 soll eine Ackerfläche zu Auwald umgewandelt werden.

Auwald zählt aber nicht zu Pflanzungen, welche den Zielen des vorbeugenden Hochwasserschutzes entgegenstehen, sondern fördert im Gegenteil den Hochwasserschutz durch Verbesserung der Retention.

Gemäß dem genannten § 78 a Nr. 6 WHG ist sogar in Überschwemmungsgebieten die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart untersagt und gemäß § 78a Nr. 5 ist die Umwandlung von Grünland in Ackerland untersagt. Im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche Nr. 2 ist eine Anpflanzung von Auwald auch deswegen unschädlich, weil die Fläche bereits flussaufwärts, flussabwärts und zum Fluss hin von Auwald umgeben ist und somit durch die Pflanzung keine Beeinträchtigungen wie Abflussbarrieren, Verklausungen o. ä. zu besorgen sind.

Eine telefonische Rücksprache am 02.07.2018 mit dem SG 4.16, Herrn Thurner, der sich seinerseits mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein dazu abstimmte, bestätigte diese Auffassung.

Laut Auskunft von Herrn Thurner ist für die geplante Ausgleichsmaßnahme Nr. 2 das Pflanzverbot des § 78 a Abs. 1 Nr. 6 Wasserhaushaltsgesetz nicht einschlägig, eine Zulassung gem. § 78 a Abs. 2 WHG wird daher nicht erforderlich.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

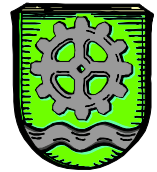
Auf Ausgleichsfläche Nr. 2 soll eine Ackerfläche zu Auwald umgewandelt werden.

Auwald zählt aber nicht zu Pflanzungen, welche den Zielen des vorbeugenden Hochwasserschutzes entgegenstehen, sondern fördert im Gegenteil den Hochwasserschutz durch Verbesserung der Retention.

Gemäß dem genannten § 78 a Nr. 6 WHG ist sogar in Überschwemmungsgebieten die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart untersagt und gemäß § 78a Nr. 5 ist die Umwandlung von Grünland in Ackerland untersagt. Im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche Nr. 2 ist eine Anpflanzung von Auwald auch deswegen unschädlich, weil die Fläche bereits flussaufwärts, flussabwärts und zum Fluss hin von Auwald umgeben ist und somit durch die Pflanzung keine Beeinträchtigungen wie Abflussbarrieren, Verklausungen o. ä. zu besorgen sind.

Eine telefonische Rücksprache am 02.07.2018 mit dem SG 4.16, Herrn Thurner, der sich seinerseits mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein dazu abstimmte, bestätigte diese Auffassung.

Laut Auskunft von Herrn Thurner ist für die geplante Ausgleichsmaßnahme Nr. 2 das Pflanzverbot des § 78 a Abs. 1 Nr. 6 Wasserhaushaltsgesetz nicht einschlägig, eine Zulassung gem. § 78 a Abs. 2 WHG wird daher nicht erforderlich.



Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB den von der ing Traunreut GmbH, Georg-Simon-Ohm-Straße 10, 83301 Traunreut, gefertigten Planentwurf für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Äugelwald“ um die südlich und nordwestlich der alten Kreisstraße TS 49 gelegenen Grundstücke bzw. Teilflächen Flur-Nrn. 536/1728, 536/1348, 536/1701, Gemarkung Traunreut, sowie der Grundstücke bzw. Teilflächen Flur-Nrn. 497/2, 1070/19, 1070/22 und 1070/9, Gemarkung Traunwalchen, i. d. F. v. 05.03.2018 mit der Begründung i. d. F. v. 05.03.2018 und Umweltbericht i. d. F. v. 05.03.2018, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

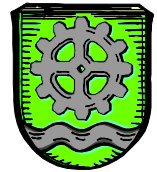
für 11	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB den von der ing Traunreut GmbH, Georg-Simon-Ohm-Straße 10, 83301 Traunreut, gefertigten Planentwurf für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Äugelwald“ um die südlich und nordwestlich der alten Kreisstraße TS 49 gelegenen Grundstücke bzw. Teilflächen Flur-Nrn. 536/1728, 536/1348, 536/1701, Gemarkung Traunreut, sowie der Grundstücke bzw. Teilflächen Flur-Nrn. 497/2, 1070/19, 1070/22 und 1070/9, Gemarkung Traunwalchen, i. d. F. v. 05.03.2018 mit der Begründung i. d. F. v. 05.03.2018 und Umweltbericht i. d. F. v. 05.03.2018, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

2.2 Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Erweiterung des Bebauungsplans „Abdeckerfeld II“ und für die Erschließung im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1017/2, Gemarkung Stein a. d. Traun; Antragsteller: brüderl St. Georgen GmbH Co. KG

In einer Besprechung am 11.07.2018 teilte Herr Brüderl jun. mit, dass zwei Berechtigte ein Vorkaufsrecht an einer Teilfläche des Grundstücks geltend machen. Bis zur Klärung, welche Auswirkungen dies auf das bisherige Erschließungskonzept hat bzw. wie es mit diesem vereinbart werden kann, beantragte Herr Brüderl jun. diesen Tagesordnungspunkt vorerst abzusetzen.

Eine Beschlussfassung hierzu war nicht erforderlich.



2.3 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Jahn-, Kopernikusstraße und Traunring“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 536/1663, 536/1664 und 536/566, Gemarkung Traunreut; Antragsteller Tobias Schützinger

Antragsschreiben vom 11.06.2018 des Architekten Judl, Freilassing

„Mit Vorlage des Bauantrages beantragt der Bauherr, Tobias Schützinger, zugleich die Durchführung einer Bebauungsplanänderung mit:

1. Richtigstellung der Erschließungssituation
2. Korrektur der Baugrenzen, Wohnhaus und Garage mit dann aktueller Situation
3. Vorsehen eines zweiten Garagengebäudes an der westlichen Doppelhaushälfte; gespiegelt bzw. analog dem Garagengebäude mit Dachterrasse, wie bei der östlichen Doppelhaushälfte.
4. Ersatzbaufeld für eine Garage oder ein Carport auf der Flur-Nr. 536/566 als Anbau an das bestehende Wohnhaus an der Westfassade.“

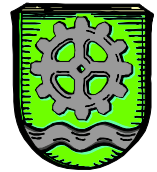
Schreiben von Gerold Tutsch vom 26.06.2018:

Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 536/1663 und 536/1664, Gemarkung Traunreut beabsichtigt Herr Schützinger die Errichtung eines Doppelhauses mit vier Wohneinheiten. Das Bauvorhaben weicht, trotz Ausnutzung der großzügigen Festsetzungen, in mehreren Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Jahn-, Kopernikusstraße und Traunring“ ab. Hierfür sind Befreiungen bzw. eine Bebauungsplanänderung beantragt.

Als unmittelbar angrenzender Nachbar auf dem Grundstück Fl.Nr.536/565 haben wir vor allem mit einer beantragten Befreiung Probleme. Dies ist die Nichteinhaltung der Festsetzung hinsichtlich des Satteldaches auf den Garagengebäuden sowie der Nutzung des Flachdaches als Dachterrasse.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es zwar zahlreiche Flachdachgaragen (aus der Zeit vor Aufstellung des Bebauungsplanes), jedoch ist im Bereich der östlich der Kopernikusstraße gelegenen Grundstücke noch eine einheitliche Dachlandschaft (Satteldach) auf den Garagen vorhanden. Keine der im übrigen Bereich gelegenen Flachdachgaragen wird jedoch als Dachterrasse genutzt.

Unser Grundstück schließt im Osten unmittelbar an das Franz-Haberlander-Bad der Stadt Traunreut an. Von Anfang Mai bis Ende September sind wir von 08:00 bis 20:00 Uhr insbesondere bei schönem Wetter auch an den Wochenenden und Feiertagen einer intensiven Lärmimmission durch das Bad ausgesetzt. Geweckt durch das „Geschnatter“ mitteilungsfreudiger Morgenschwimmerinnen, das



mehrmalige Aufschlagen des Federbretts beim Springen am Sprungturm, das Grundgeräusch (Geschreie und Gekreische) von einigen hundert bis 3000 oder mehr Besuchern, sind wir froh, wenn kurz vor 20:00 Uhr mit der letzten Lautsprecherdurchsage, dass das Bad schließt, Ruhe einkehrt.

Wie wir den Plänen entnehmen konnten, ist vorgesehen, das Garagengebäude im Osten sowie das noch geplante Garagengebäude im Westen nicht bebauungsplankonform mit einem Satteldach, sondern mit einem Flachdach zu versehen. Dieser Bereich soll dann größtenteils als Dachterrasse für die im 1. OG und DG befindlichen Wohnungen dienen. Diese Wohnungen haben keinen direkten Zugang zum Gartenbereich. Es ist zu befürchten, dass diese Dachterrassen, insbesondere in den Sommermonaten auch in den Abend- und Nachtstunden einer intensiven Freizeitgestaltung (Grillen, Partys usw.) mangels Gartennutzungsmöglichkeit dienen werden. Aufgrund der geplanten Größe der Dachterrasse im Osten mit ca. 26,5 m² (für die westliche Garage/Carport liegt noch keine Plandarstellung vor), sind diese nicht vergleichbar einer Nutzungsmöglichkeit von Balkonen mit einer Tiefe von 1,0 bis 1,5 m.

Die Schlafräume, in den zwei Wohnungen auf unserem Grundstück (Kopernikusstr. 3 a und 3 b), sind überwiegend nach Süden ausgerichtet.

Das Bauvorhaben befindet sich in einem reinen Wohngebiet gem. § 3 BauNVO. Wir sehen, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Gebiets durch das Freibad, durch die Nutzungsmöglichkeiten der Dachterrassen im exponierten Obergeschoss das Gebot der Rücksichtnahme gem. § 15 BauNVO verletzt.

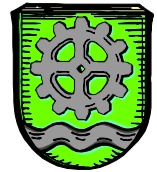
Aus diesem Grund lehnen wir eine Befreiung bzw. eine Bebauungsplanänderung bzgl. eines Flachdachs auf den Garagen und insbesondere die Ausweitung des Bauraumes für Wohnnutzung durch Nutzung als Dachterrasse in der derzeitigen Form strikt ab.

Evtl. ergibt sich jedoch die Möglichkeit, die ohnehin erforderliche Absturzsicherung an der Nordseite in geschlossener Bauweise und diese darüber hinaus im oberen Bereich bis zu einer Höhe von ca. 2,0 m filigraner (z. B. mit Milchglas, welches gleichfalls als gegenseitiger Sichtschutz dient) auszuführen. Hiervon versprechen wir uns einen gewissen Lärmschutz.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.

Der Bebauungsplan „Gebiet zwischen Jahn-, Kopernikusstraße und Trauring“ sieht für die Hinterliegergrundstücke im Bereich der Jahnstraße und der Kopernikusstraße 1, 3 u. 5 eine Stichstraße mit Wendehammer entlang des Franz-Haberlander-Bades vor. Diese Erschließungsstraße wird sich nicht mehr realisieren lassen. Der Grundeigentümer an der Jahnstraße benötigt diese Erschließungsstraße nicht, da er direkt von der Jahnstraße aus die Erschließung herstellen kann. Der Grundeigentümer Kopernikusstraße 3 hat bereits vor Jahren eine Privaterschließung auf eigenem Grund hergestellt.



Dies ist auch jetzt auf dem Grundstück Kopernikusstr. 5 vorgesehen. Die ursprünglich geplante Stichstraße kann entfallen.

Zu 2.

Für das aktuelle Bauvorhaben wurde vom Landratsamt Traunstein hinsichtlich der Abweichungen von den Baugrenzen für das Wohnhaus und die Garage im Osten eine Befreiung in Aussicht gestellt. Diese Korrektur dient lediglich der Anpassung des Bebauungsplanes an die Eingabeplanung.

Zu 3.

An der Westseite des Doppelhauses ist kein Bauraum für eine Garage vorgesehen. Um für jede Wohneinheit eine überdachte Kfz-Unterstellmöglichkeit zu schaffen ist auch auf dieser Seite eine Carport/Garage Kombination vorgesehen. Anstelle des lt. Bebauungsplan vorgeschriebenen Satteldaches sollen die Garagegebäude jedoch mit einem Flachdach versehen werden. Dieser Bereich soll als Dachterrasse für die im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss gelegenen Wohnungen, welche keinen Zugang zum Garten haben, dienen.

Zu 4.

Um die Privaterschließung sicherstellen zu können, wurde auf dem Baugrundstück bereits eine Hälfte der bestehenden Doppelgarage abgebrochen. Als Ersatz hierfür ist auf der Westseite des Bestandsgebäudes eine Garage oder Carport vorgesehen. Diese liegt auch außerhalb einer entsprechenden Baugrenze.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

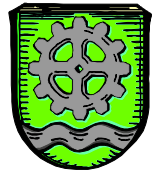
Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Jahn-, Kopernikusstraße und Traunring“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 536/1663, 536/1664 und 536/566, Gemarkung Traunreut, gemäß dem Antrag des Architekten Judl, Freilassing, vom 11.06.2018, im Namen seines Bauherrn, Tobias Schützing.

Hinsichtlich der Einwände des nördlich angrenzenden Nachbarn sind Sicht- und Lärmschutzvorkehrungen zulässig.

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Jahn-, Kopernikusstraße und Traunring“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 536/1663, 536/1664 und 536/566, Gemarkung Traunreut, gemäß dem Antrag des Architekten Judl, Freilassing, vom 11.06.2018, im Namen seines Bauherrn, Tobias Schützing.

Hinsichtlich der Einwände des nördlich angrenzenden Nachbarn sind Sicht- und Lärmschutzvorkehrungen zulässig.



STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch