

## SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	<b>Bauausschuss</b>
Sitzungstag	11.10.2017
Beginn	16:00 Uhr
Ende	17:55 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:**

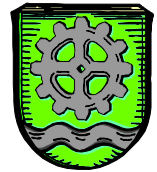
Dangschat Hans-Peter  
Danzer Thomas  
Dzial Günter  
Hübner Rosemarie  
Jobst Johann  
Kusstatscher Herbert  
Obermeier Paul  
Seitlinger Bernhard  
Zembsch Helga

**Nicht erschienen war(en):**  
Winkler Josef

**Grund (un)entschuldigt:**  
anderw. Verpflichtung

### **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.



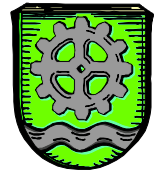
### III. Tagesordnung

#### 1. Beschließende Angelegenheiten

- 1.1 Nutzungsänderung von Verkaufsräumen in Wohnraum, Aufstockung des Gebäudes und Teilumbau des Untergeschosses zu einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/59, Gemarkung Traunreut (Eichendorffstr. 1);  
Tektur: Einbau einer Arztpraxis anstelle von 3 Wohnungen im 2. OG;  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;  
Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB;  
Antragsteller: KfA Cityhaus Gerer GmbH & Co.KG
- 1.2 Änderungen im 1. OG des Gasthauses mit Errichtung einer Außentreppe zum Weiterbetrieb des Saals sowie Darstellung des Bestandes im Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 518, Gemarkung Haßmoning (Gasthaus Namberger, Hörpolding);  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;  
Antragstellerin: Namberger Eva-Maria

#### 2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Kreisstraße TS42 – Anbindung Weisbrunn und Poschmühle;  
Vorstellung und Billigung der Entwurfsplanung
- 2.2 Städtebauförderung;  
Umgestaltung der Fridtjof-Nansen-Straße - Vorstellung und Billigung der Entwurfsplanung einschl. der Kostenberechnung
- 2.3 Änderung des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ (Einzelhandel „Traunreuter Sortimentsliste“, soziale Zwecke);  
Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss
- 2.4 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Traunreut Mitte II“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1177/184, Gemarkung Traunreut;  
Antragsteller: Hüsniye und Ali Demircioglu



## IV. Beschlüsse

### 1. Beschließende Angelegenheiten

---

- 1.1 Nutzungsänderung von Verkaufsräumen in Wohnraum, Aufstockung des Gebäudes und Teilumbau des Untergeschosses zu einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/59, Gemarkung Traunreut (Eichendorffstr. 1);**  
**Tektur: Einbau einer Arztpraxis anstelle von 3 Wohnungen im 2. OG;**  
**Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;**  
**Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB;**  
**Antragsteller: KfA Cityhaus Gerer GmbH & Co.KG**
- 

Die Antragstellerin beabsichtigte die Nutzungsänderung der Verkaufsräume im 2. Obergeschoss des Geschäftshauses zu Wohnraum (9 Wohnungen) und die Aufstockung des Gebäudes (3. Obergeschoss) zur Errichtung von 3 weiteren Wohnungen. Ein Teil des Kellergeschosses wird zudem zu einer Tiefgarage umgebaut.

Der Bauausschuss der Stadt Traunreut hat am 19.07.2017 hierzu das gemeindliche Einvernehmen und die sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt.

Nunmehr liegt folgender Tekturantrag vor:

Einbau einer Arztpraxis anstelle von 3 Wohnungen im 2. Obergeschoss

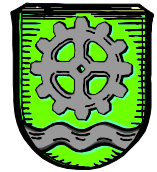
Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße“ vom 09.02.1995 mit 1. Änderung vom 02.03.2002 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

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).

Für das Vorhaben ergibt sich jetzt ein Stellplatzbedarf von 55 Stellplätzen. Vorhanden sind 13 Stellplätze in der Tiefgarage und 44 Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/1349, Gemarkung Traunreut.

Das Vorhaben befindet sich 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 und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage der Genehmigung der Stadt.



Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (§ 145 Abs. 2 BauGB).

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 <b>10</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschluss:</b>
------------------	-------------------	-------------------

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

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

**1.2 Änderungen im 1. OG des Gasthauses mit Errichtung einer Außentreppe zum Weiterbetrieb des Saals sowie Darstellung des Bestandes im Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 518, Gemarkung Haßmoning (Gasthaus Namberger, Hörpolding);  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;  
Antragstellerin: Namberger Eva-Maria**

---

Die Antragstellerin beantragt die bauaufsichtliche Genehmigung für die Errichtung einer Bühne im Gaststättensaal des 1. Obergeschosses und die Errichtung einer Außentreppe (2. Rettungsweg aus dem Saal).

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und beurteilt sich nach § 34 Abs. 2 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Dorfgebiet (§ 5 BauNVO).

Dort sind Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe grundsätzlich zulässig (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO).

Die Maßnahme dient nicht der Erweiterung des Saals. Ein Mehrbedarf an Kfz-Stellplätzen ergibt sich somit nicht.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

für <b>10</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschluss:</b>
------------------	-------------------	-------------------

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

## 2. Vorberatende Angelegenheiten

---

### 2.1 Kreisstraße TS42 – Anbindung Weisbrunn und Poschmühle; Vorstellung und Billigung der Entwurfsplanung

---

In mehreren Sitzungen des Stadtrates wurde das Thema im Zusammenhang mit der Anbindung neuer Wohnbaugebiete diskutiert. Zuletzt erfolgte dies in der Sitzung des Stadtrates am 16.03.2017.

Hierbei wurde folgender Hinweis der Stadtverwaltung mitgeteilt:

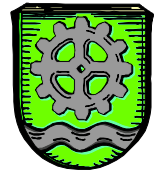
*Im Auftrag der Stadt Traunreut wurde der Vorentwurf der Planung für die Anbindung der Gemeindestraßen an die Kreisstraße TS 42 im Bereich der Zufahrten nach Weisbrunn und Poschmühle auf Grundlage der Ergebnisse des gemeinsamen Gesprächs mit Herrn Landrat Walch und der Bahn vom 22.11.2016 ausgearbeitet und dem Landratsamt sowie der Bahn mit der Bitte um Zustimmung bzw. Stellungnahme zugeleitet. Sobald das Ergebnis der behördlichen Abstimmung vorliegt werden notwendige Grundstücksverhandlungen geführt. Anschließend wird das Ergebnis einschließlich des Entwurfes einer entsprechenden Vereinbarung mit dem Landkreis dem Stadtrat zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt.*

Zwischenzeitlich konnte eine Lösung mit dem Landratsamt Traunstein – Kreisstraßenverwaltung – und der Südostbayernbahn unter Einbeziehung des Eisenbahnbundesamtes erarbeitet werden, die eine Anbindung der Straße nach Weisbrunn sowie zur Poschmühle ermöglicht.

Gleichzeitig kann das bisher geplante Wohnbaugebiet „Abdecker Feld III“ in der bisher geplanten Größe (derzeit ruhendes Bauleitplanverfahren) an die Poschmühlstraße angebunden werden.

Gespräche zum erforderlichen Grunderwerb für diese Lösung sind ebenfalls im Gange. Der Entwurf einer entsprechenden Vereinbarung mit dem Landkreis wurde noch nicht vorgelegt.

**Herr Althammer vom Ing.-Büro S A K, Traunstein stellt die erarbeitete Entwurfsplanung vor.**

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat billigt die in der heutigen Sitzung vorgestellte Entwurfsplanung zur Anbindung der Straße nach Weisbrunn und der Poschmühlstraße mit der Kostenberechnung einschließlich Nebenkosten in Höhe von 470.000,-- € brutto.

**Der Vorsitzende ließ über den Beschlussvorschlag abstimmen. 3 Bauausschussmitglieder stimmten dafür, 7 dagegen. Der Bauausschuss empfiehlt somit dem Stadtrat, die Entwurfsplanung abzulehnen.**

## **2.2 Städtebauförderung; Umgestaltung der Fridtjof-Nansen-Straße - Vorstellung und Billigung der Entwurfsplanung einschl. der Kostenberechnung**

---

In der Sitzung des Stadtrates am 15.12.2016 wurde der Vorentwurf zur Umgestaltung der Fridtjof-Nansen-Straße vorgestellt und mehrheitlich der Beschluss gefasst, dass der dem Stadtrat am 16.06.2016 vorgestellte **Vorentwurf von Frau Prof. Beer** einschließlich der in der Sitzung beschlossenen Änderungen als Vorentwurf für die Umgestaltung und weitere Bearbeitung zugrunde liegt.

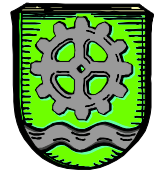
Auf dieser Grundlage ist die Entwurfsplanung einschl. der Kostenberechnung zu erstellen und dem Stadtrat zur Beschlussfassung wieder vorzutragen.

Folgende Änderungen wurden in der Sitzung beschlossen:

- der Schließung der Robert-Koch-Straße auf Höhe der Pestalozzistraße wird zugestimmt;
- im Bereich der Schule wird, wie im Entwurfsplan von Herrn Albrich vorgestellt, die Geschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt.
- im Bereich der Robert-Koch-Straße beginnend bis zur Werner-von-Siemens-Straße, wird ein beiderseitiger Radschutzstreifen angebracht.

Der Entwurf wurde daraufhin durch das beauftragte Büro ing Traunreut GmbH in Abstimmung mit dem Gestaltungsplan von Frau Prof. Beer weiter bearbeitet und die Kostenberechnung erstellt.

Im Rahmen eines Termins Ende August in Traunreut wurde auch mit der Regierung von Oberbayern – Städtebauförderung – das Vorhaben durchgesprochen. Zur Planung wurden keine Einwände vom Sachbearbeiter mitgeteilt. Es erfolgte vielmehr der Hinweis, dass der Antrag zur Förderung der Baumaßnahme bis spätestens Ende Oktober 2017 eingereicht werden sollte, um in diesem Jahr



noch vorhandene Fördermittel entsprechend zuweisen und an die Maßnahme binden zu können.

**Herr Wankner vom Ing.-Büro ing Traunreut GmbH stellt die erarbeitete Entwurfsplanung einschl. der Kostenberechnung vor.**

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat billigt die in der heutigen Sitzung vorgestellte Entwurfsplanung zur Umgestaltung der Fridtjof-Nansen-Straße einschl. der in der heutigen Sitzung vorgestellten Kostenberechnung einschließlich Nebenkosten in Höhe von 1,5 Millionen Euro brutto. Entgegen der Stellungnahme von Frau Prof Beer sind die Stellplätze im Bereich der Bäckerei Kotter in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die Antragsunterlagen sind umgehend fertigzustellen und der Antrag auf Förderung ist bei der Regierung von Oberbayern – Städtebauförderung – einzureichen.

für <b>10</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

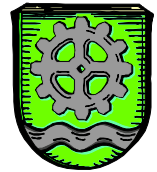
Der Stadtrat billigt die in der heutigen Sitzung vorgestellte Entwurfsplanung zur Umgestaltung der Fridtjof-Nansen-Straße einschl. der in der heutigen Sitzung vorgestellten Kostenberechnung einschließlich Nebenkosten in Höhe von 1,5 Millionen Euro brutto. Entgegen der Stellungnahme von Frau Prof Beer sind die Stellplätze im Bereich der Bäckerei Kotter in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die Antragsunterlagen sind umgehend fertigzustellen und der Antrag auf Förderung ist bei der Regierung von Oberbayern – Städtebauförderung – einzureichen.

**2.3 Änderung des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ (Einzelhandel „Traunreuter Sortimentsliste“, soziale Zwecke);  
Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss**

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein  
Schreiben vom 08.08.2017



- Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40  
Schreiben vom 09.08.2017
- Stadtwerke Traunreut  
Schreiben vom 28.08.2017

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

- **Landratsamt Traunstein, Tiefbauverwaltung, SG 3.13**  
Schreiben vom 10.08.2017

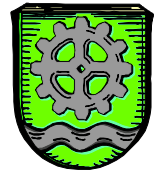
„Das Planungsgebiet befindet sich **innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt – Erschließung (ODE)** von Traunreut an der Kreisstraße **TS 42** ab ca. Station **TS 42 \_ 140 \_ 0,540 km bis 1,000 km rechts und links.**

Seitens der Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Traunstein besteht Einverständnis mit der Änderung des o. g. Bebauungsplanes, erstellt durch das Planungsbüro von Angerer, Konrad, Fischer, Urbaniak, Lohensteinstraße 22, 81241 München, i. d. F. vom 16.11.2016. Die Bebauungsplanänderung entspricht dem Ziel, die Einzelhandelsversorgung zu gewährleisten und die historisch gewachsenen Geschäftszentren und Stadtteilzentren zu stärken („Traunreuter Sortimentsliste“). Eine verbrauchernahe Versorgung der Stadt Traunreut soll gefördert werden.

**Folgendes bitten wir zu beachten:**

1. Die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrten dürfen nicht beeinträchtigt werden.  
Im Bereich der Einmündungen zur Kreisstraße sind die erforderlichen Sichtdreiecke nach RASt (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) mit **5 m** (gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße) **x 70 m** textlich und zeichnerisch festzusetzen. Innerhalb dieser Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,80 m Höhe sowie Stellplätze nicht zulässig. Auch hochstämmige Bäume stellen – insbesondere bei einem größeren Stammdurchmesser – eine Sichtbehinderung dar.
2. Der Verkehrsfluss auf der Kreisstraße, die Leistungsfähigkeit sowie die Funktion der Kreisstraße, darf nicht beeinträchtigt werden.
3. Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.





4. Wir weisen darauf hin, dass grundsätzlich bei Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen innerhalb der Ortsdurchfahrt ein Mindestabstand von 2 m vom Straßengrundstück einzuhalten ist. Zudem ist ein Abstand einzuhalten, bei dem Sichtdreiecke und Lichtraum auf Dauer freigehalten werden. Durch Baumwurzeln entstehende Schäden an der Fahrbahn und deren Nebenanlagen (Straßenentwässerung usw.) sind vom Verursacher ordnungsgemäß zu beheben und die Kosten zu tragen. Es ist auf jeden Fall erforderlich, evtl. geplante Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen rechtzeitig vor Pflanzung mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen.
5. Für Schäden, die dem Grundstück oder der Einfriedung des Antragstellers durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser, der Durchführung des Straßenwinterdienstes oder durch den Straßenverkehr allgemein erwachsen, stehen dem Antragsteller und seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche gegen den Landkreis Traunstein zu.
6. Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmemissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße werden vom Landkreis nicht übernommen.
7. Einfriedungen entlang der Kreisstraße sind in einem Abstand von mindestens 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze anzulegen.“

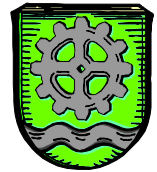
#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die grundsätzliche Zustimmung wird ebenso zur Kenntnis genommen wie die allgemeinen Vorgaben zur Lage an der Kreisstraße. Diese sind in jedem Fall zu beachten. Der Einwand betrifft jedoch nicht den Gegenstand des 7. Änderungsverfahrens, das ausschließlich die Anpassungen zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches sowie den Ausschluss sozialer Einrichtungen beinhaltet.

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

für <b>9</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die grundsätzliche Zustimmung wird ebenso zur Kenntnis genommen wie die allgemeinen Vorgaben zur Lage an der Kreisstraße. Diese sind in jedem Fall zu beachten. Der Einwand betrifft jedoch nicht den Gegenstand des 7. Änderungsverfahrens, das ausschließlich die Anpassungen zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches sowie den Ausschluss sozialer Einrichtungen beinhaltet.



- **Regierung von Oberbayern, München**  
**Höhere Landesplanungsbehörde**  
Schreiben vom 29.08.2017

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

#### Planung

Die Stadt Traunreut hat im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, eine Fläche von ca. 23 ha im Innenstadtbereich von Traunreut als zentralen Versorgungsbereich ausgewiesen, um die dort vorhandenen Strukturen zu erhalten und die Entwicklung im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung zu steuern. Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbe- und Mischgebiet östlich Stadtmitte“ soll zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches für den Änderungsbereich eine differenzierte Sortimentsliste für den Einzelhandel festgesetzt werden. Darüber hinaus sollen auch sozialen Zwecken dienende Anlagen im Änderungsbereich ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von insgesamt ca. 8 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Wesentlichen als Gewerbegebiet, sowie im Nordosten (Fl.Nr. 536/1078 Gemarkung Traunreut) als Sondergebiet „Einzelhandel“, dargestellt.

#### Bewertung

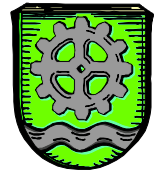
Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Die Planung trägt dazu bei, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt zu erhalten und die verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten. Dies entspricht den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Versorgungsstruktur (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 3, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B V 5.2 Z, Landesentwicklungsprogramm (LEP) 5.3). Aufgrund der Rechtsprechung des BayVGH weisen wir daraufhin, dass im Gewerbe- sowie Sondergebiet „Einzelhandel“ durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. Urteile des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201 und vom 28.02.2017, AZ: 15 N 15.2042).“

#### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Zur möglichen unzulässigen Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich ist festzustellen, dass durch die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplans selbst keine neue, unzulässige Häufung von Einzelhandelsnutzungen ausgelöst wird. Durch die Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches und die nachfolgenden Bebauungspläne/Bebauungsplanänderungen zur Festsetzung der „Traunreuter Sortimentsliste“ wird im Gegenteil ein wesentlicher



Teil der befürchteten Auswirkungen einer Agglomeration ausdrücklich verhindert. Die Stadt hätte zwar im Falle von künftigen Umstrukturierungen bestehender oder Ansiedlung neuer Betriebe im Geltungsbereich die Möglichkeit bauleitplanerisch zu reagieren, um der aktuellen Rechtsauslegung des VGH zu entsprechen. Die Kommune muss dabei immer berücksichtigen, dass sie bei einer nachträglichen Änderung des Bebauungsplans, die einen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen zum Gegenstand hat, gegebenenfalls auch entschädigungspflichtig würde. Derzeit wird bereits eine Änderung des LEP vorbereitet, die sich mit der Agglomeration auseinandersetzen soll. Da bei Neufassung des LEP erneut eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB für die Stadt besteht, sollen ggf. notwendige Änderungen in weiteren Planungsschritten vorbehalten bleiben.

für	gegen	<b>Beschlussempfehlung:</b>
<b>10</b>	<b>0</b>	

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Zur möglichen unzulässigen Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich ist festzustellen, dass durch die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplans selbst keine neue, unzulässige Häufung von Einzelhandelsnutzungen ausgelöst wird. Durch die Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches und die nachfolgenden Bebauungspläne/Bebauungsplan-änderungen zur Festsetzung der "Traunreuter Sortimentsliste" wird im Gegenteil ein wesentlicher Teil der befürchteten Auswirkungen einer Agglomeration ausdrücklich verhindert. Die Stadt hätte zwar im Falle von künftigen Umstrukturierungen bestehender oder Ansiedlung neuer Betriebe im Geltungsbereich die Möglichkeit bauleitplanerisch zu reagieren, um der aktuellen Rechtsauslegung des VGH zu entsprechen. Die Kommune muss dabei immer berücksichtigen, dass sie bei einer nachträglichen Änderung des Bebauungsplans, die einen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen zum Gegenstand hat, gegebenenfalls auch entschädigungspflichtig würde. Derzeit wird bereits eine Änderung des LEP vorbereitet, die sich mit der Agglomeration auseinandersetzen soll. Da bei Neufassung des LEP erneut eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB für die Stadt besteht, sollen ggf. notwendige Änderungen in weiteren Planungsschritten vorbehalten bleiben.

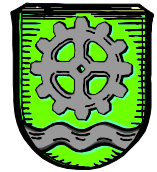
- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**  
Schreiben vom 07.09.2017

„Den dargelegten Änderungen des Bebauungsplans können wir zustimmen. Es sind keine städtebaulichen oder ortsplannerischen Einwendungen oder Hemmnisse zu erkennen.

Dementsprechend sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.“

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die zustimmende Stellungnahme der IHK für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.



für <b>10</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Die zustimmende Stellungnahme der IHK für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

**Folgende Privatpersonen oder Firmen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:**

- **Dr. Johannes Heidenhain GmbH, Traunreut**  
Schreiben vom 30.08.2017

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ befindet sich auf den Grundstücken Fl.Nrn. 536/295 und 1177/246, Gmkg. Traunreut, ein Norma-Discountmarkt.

Die DR. JOHANNES HEIDENHAIN GmbH möchte sich die Option offenhalten, diese beiden Grundstücke zukünftig in das Stammgelände der Firma einzubinden.

In diesem Zusammenhang ist es denkbar, den Norma-Discountmarkt dann auf das Grundstück Fl.Nr. 1964/4, Gmkg. Traunreut („Coca-Cola Grundstück“) umzusiedeln.

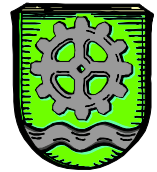
Die laufende Bebauungsplanänderung für den östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sieht hinsichtlich des Einzelhandels künftig nur noch „sonstige Sortimente“ gemäß der am 20.02.2014 beschlossenen „Traunreuter Sortimentsliste“ vor. Dies würde eine Verlagerung des Norma-Discountmarkts ausschließen.

Wir beantragen daher, die ausnahmsweise Zulassung einer (optionalen) Verlagerung des auf den Grundstücken Fl.Nrn. 536/295 und 1177/246, Gmkg. Traunreut befindlichen Discountmarktes auf das Grundstück Fl.Nr. 1964/4, Gmkg. Traunreut, im laufenden Verfahren zu berücksichtigen.

Dies würde zu keiner Mehrung von Verkaufsflächen der innenstadtrelevanten Sortimente bzw. der Sortimente der Nahversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ führen.

Ferner bitten wir darum, Folgendes zu berücksichtigen:

Für das Grundstück Fl.Nr. 1964/4, Gmkg. Traunreut ist im aktuellen Flächennutzungsplan die Sondernutzung „Funkanlage“ verankert.



Entsprechend der technischen Vorgaben seitens der Funkanlagenbetreiber müssen die Funkmasten eine bestimmte Höhe erreichen (ca. 16 — 18 m), welche deutlich über das im aktuell gültigen Bebauungsplan erlaubte Maß hinausgeht (*Wandhöhe = 8 m*).

Wir beantragen daher im Hinblick auf die vorgenannten Erwägungen im laufenden Verfahren auch die zukünftige Zulassung der Einrichtung einer Funkanlage auf vorgenannter Flurnummer zu berücksichtigen, sowohl in Zusammenhang mit einem potentiellen Abbruch der bestehenden Bebauung (inkl. Neubau), als auch bei einer Versetzung der bestehenden Funkanlagen innerhalb des Grundstücks.

Im Übrigen gehen wir davon aus, dass die weiteren Festsetzungen im aktuell gültigen Bebauungsplan („Gewerbegebiet, GFZ = 1,6, GRZ = 0,8“) ihre Gültigkeit behalten.“

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Bebauungsplan wird um eine Festsetzung ergänzt, wonach eine Verlagerung bestehender Einzelhandelsflächen mit Sortimenten, die nicht der Sortimentsliste entsprechen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig ist.

Die Festsetzung durch Text Nr. 6 des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll wie folgt ergänzt werden:

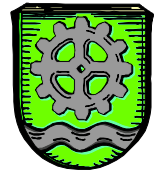
- a) (unveränderter Wortlaut der bisherigen Festsetzung Nr. 6) Die im Planteil angegebenen seitlichen Wandhöhen sind die höchstzulässigen Maße über der natürlichen oder festgesetzten Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- b) Die zulässige Wandhöhe darf auf dem Grundstück Fl.Nr. 1964/4, Gemarkung Traunreut für die Errichtung von Funkanlagen bis zu einer Höhe von 18 m, gemessen über der natürlichen oder festgesetzten Geländehöhe bis zum höchsten Punkt der Anlage, überschritten werden.

für <b>10</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Bebauungsplan wird um eine Festsetzung ergänzt, wonach eine Verlagerung bestehender Einzelhandelsflächen mit Sortimenten, die nicht der Sortimentsliste entsprechen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig ist.

Die Festsetzung durch Text Nr. 6 des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll wie folgt ergänzt werden:

- a) (unveränderter Wortlaut der bisherigen Festsetzung Nr. 6) Die im Planteil angegebenen seitlichen Wandhöhen sind die höchstzulässigen Maße über der



natürlichen oder festgesetzten Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

- b) Die zulässige Wandhöhe darf auf dem Grundstück Fl.Nr. 1964/4, Gemarkung Traunreut für die Errichtung von Funkanlagen bis zu einer Höhe von 18 m, gemessen über der natürlichen oder festgesetzten Geländehöhe bis zum höchsten Punkt der Anlage, überschritten werden.

### Billigungsbeschluss:

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat billigt den Planentwurf für die Änderung des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ (Einzelhandel „Traunreuter Sortimentsliste“, soziale Zwecke) i. d. F. v. 16.11.2016 mit der Begründung i. d. F. v. 16.11.2016 der AKFU Architekten und Stadtplaner, von Angerer | Konrad | Fischer | Urbaniak, Lohensteinstraße 22, 81241 München, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

für <b>10</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

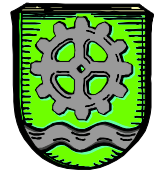
Der Stadtrat billigt den Planentwurf für die Änderung des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ (Einzelhandel „Traunreuter Sortimentsliste“, soziale Zwecke) i. d. F. v. 16.11.2016 mit der Begründung i. d. F. v. 16.11.2016 der AKFU Architekten und Stadtplaner, von Angerer | Konrad | Fischer | Urbaniak, Lohensteinstraße 22, 81241 München, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

## **2.4 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Traunreut Mitte II“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1177/184, Gemarkung Traunreut; Antragsteller: Hüsniye und Ali Demircioglu**

Antragsschreiben vom 25.09.2017 der Zahn Ingenieurgesellschaft mbH, Traunreut:

Bauvorhaben:

Abbruch der bestehenden Gebäude und Neubau eines Wohn- und Geschäfts-



hauses mit Garage und Nebengebäude in Traunreut, Flur-Nr. 1177/184, Gmkg. Traunreut

„Hiermit stellen wir im Namen der Bauherrn eine Änderung des Bebauungsplans „Traunreut Mitte II“ für o. g. Flurnummer.

Als Grundlage hierfür dienen die mit Ihnen abgestimmten Vorentwurfspläne vom 22.08.2017.

Folgende Änderungen im Bebauungsplan sind notwendig:

- Änderung der Baugrenze
- Änderung Flächen für Stellplätze
- Anpassung der Geschoßflächenzahl (Aufteilung Gebäude mit 3 Vollgeschossen und 2 Vollgeschossen)

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das geplante Bauvorhaben weicht vom rechtskräftigen Bebauungsplan in folgenden Punkten ab:

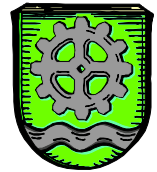
- Überschreitung der Baugrenze beim Hauptgebäude nach Osten um 2,0 m und nach Norden um 0,5 m,
- das rückwärtige Gebäude hat ein um 3,0 m von den Grundstücksgrenzen abgesetztes 1. Obergeschoss,
- die Stellplätze werden neu geordnet.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Traunreut Mitte II“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1177/184, Gemarkung Traunreut gemäß dem Antrag von Hüsniye und Ali Demircioglu vom 25.09.2017.

für <b>10</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Traunreut Mitte II“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1177/184, Gemarkung Traunreut gemäß dem Antrag von Hüsniye und Ali Demircioglu vom 25.09.2017.



*Nach Abschluss der Tagesordnung gab der Vorsitzende folgendes per Telefax am 29.09.2017 eingegangenes Schreiben der Stadtratsfraktion Bürgerliste Traunreut e.V. bekannt:*

„Zu nachfolgenden Themen bitte ich namens der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e.V. um einen Sachstandsbericht in der Bauausschusssitzung am 11.10.2017:

### **1. Umprogrammierung der Ampelschaltung an der Werner-von-Siemens-Straße**

Am 18.01.2017 gab es einen einstimmigen Beschluss 9:0 im BAS dazu mit folgendem Inhalt:

„Die Verwaltung wird beauftragt, eine Verkehrszählung am Knotenpunkt 1 durchzuführen und anschließend eine Auswertung der Ergebnisse der Zählung vorzunehmen. Nach der Zählung soll die Umstellung der Ampelanlage an den Verkehrsknoten 1, 2 und 3 auf einen 24-Stunden-Betrieb erfolgen.“

Es war vom Bauausschuss angedacht, dass das Thema bis März 2017 abgeschlossen ist.

Es ist weder das Ergebnis der Verkehrszählung öffentlich bekannt, noch wurde die Ampelanlage umgestellt.

### **2. Straßensanierungsvorhaben Adalbert-Stifter-Straße**

Am 15.12.2016 wurde vom Stadtrat die Entwurfsplanung gebilligt und die Kostenberechnung angestoßen. Das war vor 10 Monaten.

### **3. Schulprojekt an der Marktstraße**

Wann erfolgt der Abschluss der Arbeiten? Bepflanzung und Ruhebereichinsel fehlen noch. Auf den anliegenden Zeitungsartikel vom 17.09.2016 darf ich verweisen.“

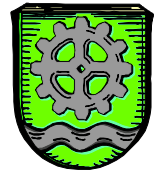
### **Antworten des ersten Bürgermeisters:**

**Zu 1.:**

**E-Mail der PVT GmbH, Planungsbüro für Verkehrstechnik, Essen, vom 02.10.2017:**

„Wir haben zwei Problempunkte, das eine ist der Bereich „Ausfahrt Heidenhain mit der LSA Kantstraße“ (Teil 1), das andere ist der Linksabbieger Traunring (Teil 2).





Zum ersten Teil fehlen mir noch die Daten, der zweite Teil ist fertig (Gutachten vom Mai 2017), aber muss dann an die Daten vom ersten Teil angepasst werden.

Unser Kollege aus Freilassing hat uns die Zähldatei zugesendet. Die müsste heute hier per Post ankommen. Diese Datei wird dann hochgeladen und ausgewertet.

Mit der Auswertung ist nicht vor Freitag zu rechnen.

Bis zum 11.10. wird daher kein komplettes vorstellbares Konzept fertig sein.

Das Gutachten ist fertig in der KW 42/43.

Das einzige was ich vorstellen kann, wäre daher unser „altes Gutachten“ vom Mai.

Das muss aber an die Welle Rathausplatz/Kantstraße angepasst werden.

Daher: Ohne Teil 1 ist Teil 2 nicht fertig.

Das kann ich gerne Ihrem Stadtrat erläutern.“

### **Zu 2.:**

Am 15.12.2016 wurde nicht die Entwurfsplanung, sondern der Vorentwurf gebilligt. Auf dieser Grundlage war die Entwurfsplanung einschließlich der Kostenberechnung zu erstellen und dem Stadtrat zur Beschlussfassung wieder vorzutragen. Die Entscheidung über die Entwurfsplanung einschließlich der Kostenberechnung ist für die Stadtratssitzung am 20.11.2017 vorgesehen.

### **Zu 3.:**

Im Frühjahr 2017 wurden bereits zwei Sitzgelegenheiten/Liegen aufgestellt. Zwei weitere Liegen wurden vergangene Woche geliefert und diese Woche aufgestellt. Das geplante Sitz- und Liegeplateau wurde diese Woche geliefert und wird in den nächsten Tagen vom Bauhof errichtet.

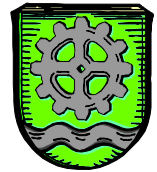
Hinsichtlich der Bepflanzung hat der Stadtgärtner, Herr Kratzer, nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

„Bei den gewünschten Hecken war Herr Gätzschnann und ich vor Ort und wir haben uns nach Lösungsmöglichkeiten bemüht.

Eine Pflanzung von Hecken unter Bäumen sehe ich als sehr schwierig an:

- da wegen dem Tropfwasser von den Bäumen, sowie die sommerliche Trockenheit den Pflanzen schwer zusetzen würde.
- Die Sicht in die Marktstraße vom Verkehr (Sichtdreieck) ist wichtig und sollte möglichst großzügig freigehalten werden (Radfahrer, Gehweg, Bushaltestelle).
- Auch möchte ich darauf hinweisen, dass bei abgegrenzten Flächen, die nicht mehr einsichtig sind, gerne Abfallprobleme entstehen!
- Der Großflächenmäher nicht mehr frei durchfahren kann und sich somit Teilbereiche für den Handmäher Einsatz neu ergeben werden.

Aus diesem Grunde würde ich erst einmal auf eine Flächenaufteilung mit Hecken verzichten.“



STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter  
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch