

## SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	<b>Bauausschuss</b>
Sitzungstag	18.04.2018
Beginn	16:00 Uhr
Ende	16:58 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:**

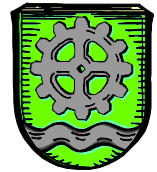
Dangschat Hans-Peter (ab 16:07 Uhr)  
Danzer Thomas  
Dzial Günter  
Hübner Rosemarie (ab 16:08 Uhr)  
Jobst Johann  
Kusstatscher Herbert  
Obermeier Paul  
Winkler Josef  
Zembsch Helga

**Nicht erschienen war(en):**  
Seitlinger Bernhard

**Grund (un)entschuldigt:**  
unentschuldigt

### **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.



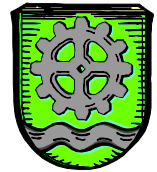
### III. Tagesordnung

#### 1. Beschließende Angelegenheiten

- 1.1 Änderung und Nutzungsänderung bisheriger Büroräume im Dachgeschoss als Einrichtung zur Frühförderung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1968/7, Gemarkung Traunreut (Salzburger Straße 7);  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;  
Antragstellerin: Lebenshilfe Traunstein gGmbH
- 1.2 Errichtung einer Kindertagesstätte auf den Grundstücken Fl.Nr. 1162/21, Gemarkung Traunreut und Fl.Nr. 968/3, Gemarkung Stein an der Traun (Kolpingstraße);  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;  
Antragstellerin: Stadt Traunreut
- 1.3 Nutzungsänderung von Verkaufsräumen in Wohnraum und Arztpraxis, Aufstockung des Gebäudes und Teilumbau des Untergeschosses zu einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/59, Gemarkung Traunreut (Eichendorffstr. 1);  
- Tektur der Wohnungen im 2. und 3.Obergeschoss und Verlegung Aufzug -  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;  
Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB  
Antragsteller: KfA Cityhaus Gerer GmbH Co.KG

#### 2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Städtebauförderung;  
Ausbau der Fridtjof-Nansen-Straße in Traunreut;  
Auftragsvergabe für das Gewerk Straßenbauarbeiten
- 2.2 Erschließung „Weisbrunn Ost“;  
Auftragsvergabe für das Gewerk Straßenbauarbeiten
- 2.3 Änderung des Bebauungsplanes „Hölzl“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 9, Gemarkung Traunwalchen, Robert-Bosch-Straße 86 (Wiedervorlage vom 14.03.2018);  
Antragsteller: Johann Lex und Katharina Lamers
- 2.4 Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Abdeckerfeld II“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1017/2, Gemarkung Stein a. d. Traun (Fanderl-Wastl-Weg 2);  
Antragsteller: brüderl Vision GmbH
- 2.5 Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Zweckham;  
Abschluss Städtebaulicher Verträge (Planung und Gutachten) – Gesamtkonzept und weiteres Vorgehen



## IV. Beschlüsse

### 1. Beschließende Angelegenheiten

#### 1.1 Änderung und Nutzungsänderung bisheriger Büroräume im Dachgeschoss als Einrichtung zur Frühförderung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1968/7, Gemarkung Traunreut (Salzburger Straße 7); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB; Antragstellerin: Lebenshilfe Traunstein gGmbH

Die Antragstellerin beabsichtigt die Änderung und Nutzungsänderung der Büroräume im Dachgeschoss für die Frühförderung.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und beurteilt sich nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung „Schule“ dargestellt.  
Damit sind auch soziale Anlagen für die Frühförderung zulässig.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

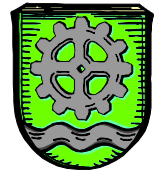
Ein Mehrbedarf an Kfz-Stellplätzen ist durch die Nutzungsänderung nicht gegeben.

#### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

für <b>8</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschluss:</b>
-----------------	-------------------	-------------------

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



## **1.2 Errichtung einer Kindertagesstätte auf den Grundstücken Fl.Nr. 1162/21, Gemarkung Traunreut und Fl.Nr. 968/3, Gemarkung Stein an der Traun (Kolpingstraße); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB; Antragstellerin: Stadt Traunreut**

---

Die Stadt Traunreut beabsichtigt die Errichtung einer Kindertagesstätte für 5 Gruppen. Die Eröffnung ist für August 2019 geplant.

Das Vorhaben ist innerhalb des in Aufstellung befindlichen qualifizierten Bebauungsplans „Stocket“ vorgesehen.

Der betreffende Bereich wird in diesem Bebauungsplan am Rande eines Wohngebietes als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Stocket“ wurde am 05.03.2015 und der Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan wurde am 05.03.2018 gefasst.

Die erste Auslegung des Bebauungsplans ist für das zweite Quartal 2018 vorgesehen.

Planreife des Bebauungsplans (§ 33 BauGB) ist voraussichtlich im vierten Quartal 2018 zu erwarten.

Das Vorhaben wird die Festsetzungen des Bebauungsplans „Stocket“ einhalten.

Derzeit sind die beiden Baugrundstücke wie folgt bauplanungsrechtlich zu beurteilen:

### Fl.Nr. 1162/21, Gemarkung Traunreut:

Lage innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans „Porschestraße“ vom 29.04.1987 mit 3. Änderung vom 21.03.2013 (§ 30 Abs. 1 BauGB). Festgesetzt als Baum- und Gehölzbestand.

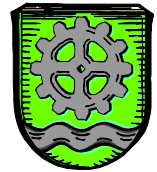
Der Gehölzbestand wurde im Hinblick auf die Baumaßnahme bereits im Oktober 2017 entfernt.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind grundsätzlich möglich (§ 31 BauGB). Der Bereich nördlich der Kolpingstraße ist als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und der Bereich östlich des Baugrundstücks als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesen.

In einem Mischgebiet sind Anlagen für soziale Zwecke grundsätzlich (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO), in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zulässig.

### Fl.Nr. 968/3, Gemarkung Stein an der Traun:

Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB). Im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Sonstige Vorhaben können nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn ihre Ausführung und Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist nicht erkennbar (§ 35 Abs. 3 BauGB).

Die baldmögliche Errichtung der Kindertagesstätte liegt im öffentlichen Interesse. Das Grundstück ist landwirtschaftlich genutzt, jedoch kein Waldgrundstück. Ein Bebauungsplan ist in Aufstellung (dto. „Stocket“).

Entsprechend der 5 Gruppen werden für das Vorhaben 15 Kfz-Stellplätze benötigt. Errichtet werden 30 Kfz-Stellplätze.

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

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

für <b>8</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschluss:</b>
-----------------	-------------------	-------------------

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

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

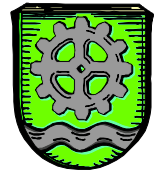
Frau Stadträtin Hübner erscheint um 16:08 Uhr zur Sitzung.

- 1.3 Nutzungsänderung von Verkaufsräumen in Wohnraum und Arztpraxis, Aufstockung des Gebäudes und Teilumbau des Untergeschosses zu einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/59, Gemarkung Traunreut (Eichendorffstr. 1);**  
**- Tektur der Wohnungen im 2. und 3.Obergeschoss und Verlegung Aufzug -**  
**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 beabsichtigt die Änderung von 3 Einzimmerwohnungen zu 2 Zweizimmerwohnungen im 2. OG, die Vergrößerung der Wohnung 3 im 3. OG (nördliche Erweiterung) und die Verlegung des nordöstlichen Aufzugs um 4 Meter nach Osten (vgl. 4.40-B-599-2017).

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).



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 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.

Durch die Änderung ergibt sich kein Stellplatzmehrbedarf.

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

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

Der Erteilung einer Sanierungsgenehmigung wird zugestimmt (§ 144 BauGB).

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

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

Der Erteilung einer Sanierungsgenehmigung wird zugestimmt (§ 144 BauGB).

## **2. Vorberatende Angelegenheiten**

---

### **2.1 Städtebauförderung; Ausbau der Fridtjof-Nansen-Straße in Traunreut; Auftragsvergabe für das Gewerk Straßenbauarbeiten**

---

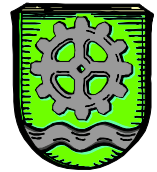
Der Ausbau der Fridtjof-Nansen-Straße in Traunreut soll im Laufe des Jahres 2018 hergestellt werden. Die Ausführung der o. a. Arbeiten soll im Zeitraum vom 14.05.2018 bis 30.11.2018 erfolgen.

Im Zuge der Straßenbaumaßnahme werden auch durch die Stadtwerke Traunreut Schachtsanierungen sowie durch die Fa. Heidenhain die Lkw-Wartespur erstellt.

Eine Vergabe hierzu erfolgt separat durch die Stadtwerke bzw. Fa. Heidenhain.

Die Bauleistungen wurden im Februar 2018 öffentlich ausgeschrieben.

Die Vergabeunterlagen wurden durch das beauftragte Ing.-Büro ing Traunreut GmbH, Traunreut, erstellt und über das Ausschreibungssystem des Bayer. Staatsanzeigers den Bewerbern zur Verfügung gestellt.



Die Vergabeunterlagen wurden von 9 Firmen angefordert.  
Die Angebotseröffnung fand am 27.03.2018 statt.  
Ein Angebot wurde für den Straßenbau fristgerecht vorgelegt.

Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgte durch Ing.-Büro ing Traunreut GmbH und erbrachte für den Anteil Straßenbau der Stadt folgendes Ergebnis:

**Mindestbieter: Fa. Gebr. Schmölzl GmbH & Co. KG 1.489.127,22 € brutto**

Das Angebotsergebnis liegt ca. 9,27% (138.033,86 €) unter der Kostenberechnung.  
Die erforderlichen Ausgabemittel sind im Haushalt 2018 bereitgestellt.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Auftrag für den Straßenbau der Fridtjof-Nansen-Straße in Traunreut wird an die mindestnehmende Firma Gebr. Schmölzl GmbH & Co. KG, Wappachweg 27, 83455 Bayerisch Gmain, zum geprüften Angebotspreis von 1.489.127,22 € einschließlich 19 % MwSt. vergeben.

Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 26.03.2018.

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

Der Auftrag für den Straßenbau der Fridtjof-Nansen-Straße in Traunreut wird an die mindestnehmende Firma Gebr. Schmölzl GmbH & Co. KG, Wappachweg 27, 83455 Bayerisch Gmain, zum geprüften Angebotspreis von 1.489.127,22 € einschließlich 19 % MwSt. vergeben.

Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 26.03.2018.

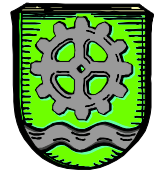
## **2.2 Erschließung „Weisbrunn Ost“; Auftragsvergabe für das Gewerk Straßenbauarbeiten**

Die Erschließung „Weisbrunn Ost“ soll im Laufe des Jahres 2018 hergestellt werden. Die Ausführung der o. a. Arbeiten soll im Zeitraum vom 14.05.2018 bis 14.09.2018 erfolgen.

Die Bauleistungen wurden im März 2018 öffentlich ausgeschrieben.

Die Vergabeunterlagen wurden durch das beauftragte Ing.-Büro ing Traunreut GmbH, Traunreut, erstellt und über das Ausschreibungssystem des Bayer. Staatsanzeigers den Bewerbern zur Verfügung gestellt.

Die Vergabeunterlagen wurden von fünf Firmen angefordert.  
Die Angebotseröffnung fand am 04.04.2018 statt.



Drei Angebote wurden für den Straßenbau fristgerecht vorgelegt.

Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgte durch Ing.-Büro ing Traunreut GmbH und erbrachte für den Straßenbau der Stadt folgendes Ergebnis:

<b>Mindestbieter: Fa. Traun-Tiefbau GmbH</b>	<b>493.570,34 € brutto</b>
Zweitbieter:	516.741,48 € brutto
Drittbieter:	522.474,08 € brutto

Das Angebotsergebnis liegt ca. 9,98 % (49.252,90 €) über der Kostenberechnung.

Im Haushalt wurden für die gesamte Maßnahme einschl. Planungskosten Haushaltsmittel in Höhe von 525.000,-- € bereitgestellt. Nach derzeitigem Stand wird der Haushaltsansatz überschritten werden.

Die Differenz in Höhe von voraussichtlich 50.000,-- € wird überplanmäßig beantragt.

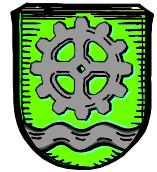
#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

1. Der Auftrag für den Straßenbau der Erschließung „Weisbrunn Ost“ in Weisbrunn wird an die mindestnehmende Firma Traun-Tiefbau GmbH, Bayernstraße 10, 83301 Traunreut, zum geprüften Angebotspreis von 493.570,34 € einschließlich 19 % MwSt. vergeben.  
Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 04.04.2018.
2. Die noch erforderlichen Haushaltsausgabemittel in Höhe von 50.000,-- € werden genehmigt und überplanmäßig zur Verfügung gestellt.

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

1. Der Auftrag für den Straßenbau der Erschließung „Weisbrunn Ost“ in Weisbrunn wird an die mindestnehmende Firma Traun-Tiefbau GmbH, Bayernstraße 10, 83301 Traunreut, zum geprüften Angebotspreis von 493.570,34 € einschließlich 19 % MwSt. vergeben.  
Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 04.04.2018.
2. Die noch erforderlichen Haushaltsausgabemittel in Höhe von 50.000,-- € werden genehmigt und überplanmäßig zur Verfügung gestellt.





### **2.3 Änderung des Bebauungsplanes „Hölzl“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 9, Gemarkung Traunwalchen, Robert-Bosch-Straße 86 (Wiedervorlage vom 14.03.2018); Antragsteller: Johann Lex und Katharina Lamers**

---

Vor der Sitzung fand eine Ortsbesichtigung statt.

#### Antragsschreiben vom 03.03.2018

„Wir sind eine junge Familie (28 und 30 Jahre) mit zwei Kindern (1 und 3 Jahre) und suchen in Traunwalchen Wohnraum.

Meine Eltern sind Besitzer des Flurstücks 9 (Traunwalchen) mit ca. 4.000 m<sup>2</sup> und würden uns den Grund übergeben. Da in Traunwalchen kein Baugrund verfügbar ist, würden wir gerne auf dem Flurstück 9 ein kleines Einfamilienhaus errichten. In beiliegender Skizze haben wir 2 Varianten skizziert:

#### Variante 1:

Hier würde das bereits bestehende Gebäude durch das neue Gebäude ersetzt.

#### Variante 2:

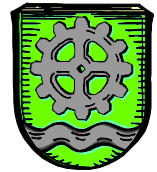
Das bereits bestehende Gebäude wird als Garage genutzt. Die Baumaßnahme für das EFH würde sich dann nur auf das Haus ohne Garage beschränken.

Wir würden Variante 2 bevorzugen, da unseres Erachtens die Baumaßnahme in der Flucht der beiden Gebäude zwischen Flurstück 9 und 3.4 liegt und nicht störend wirkt.

Bei beiden Varianten beträgt der Abstand zur Robert-Bosch-Straße ca. 50 m. Dies ist deutlich mehr als z. B. im neuen Baugebiet Frauenbrunn II.

Weitere Gründe für die Genehmigung unseres Bauvorhabens sehen wir Folgende:

- Es ist bereits eine Zufahrt zur Robert-Bosch-Straße vorhanden (Zufahrt ist Eigentum der Stadt Traunreut).
- Auf dem Grundstück ist die gesamte Infrastruktur für eine Baumaßnahme bereits vorhanden (Kanalisation, Strom, Telefon, Wasser).
- Der Abstand zur Straße und anderen Gebäuden ist mehr als ausreichend.
- Die Baumaßnahme (insbesondere Variante 2) integriert sich sehr gut in die bereits vorhandenen Bauten ein.
- Die Baumaßnahme entspricht vom Bauvolumen bei weitem nicht den im Bebauungsplan zugelassenen Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Gebäude auf den Nachbargrundstücken.
- Das Grundstück liegt in keinen kritischen Zonen wie z. B. Wasserschutzgebiet usw.



- Im gesamten Stadtgebiet werden Baumaßnahmen durch zusätzliche Bauverdichtung gefördert, da wenig Baugrund zur Verfügung steht.

Wir bitten Sie, unseren Antrag - auch hinsichtlich des benötigten Wohnbedarfs - wohlwollend zu prüfen und diesen ggf. den entsprechenden Stellen in Ihrem Haus weiterzuleiten. Vielen Dank im Voraus.“

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Für den Bereich „Hölzl“ wurde 2007 ein Bebauungsplan aufgestellt. Bis dahin war dieser Bereich planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet. Ziel des Bebauungsplanes war, die vorhandene Bebauung planungsrechtlich abzusichern, vertretbare Erweiterungen zuzulassen und die innerörtliche großzügige Grünfläche zu fixieren. Die Bebauung wurde, orientierend am Bestand, in einer ca. 30 bis 40 m breiten Zone zugelassen.

Im Aufstellungsverfahren gab es auch Anfragen hinsichtlich einer Bebauung im Bereich des Grundstücks 15/3, Gemarkung Traunwalchen. Diese wurden mit Verweis auf die Freihaltung der Blickachse auf Schloss Pertenstein abgelehnt.

Wenn dem Antrag stattgegeben würde, würde dieser Bereich aus der bisherigen Reihe ausbrechen und sicherlich als Bezugsfall für weitere Bauwünsche angeführt werden, welche dann kaum mehr abgelehnt werden könnten.

Auch aufgrund der Lärmproblematik hinsichtlich der Staatsstraße ST 2096 erscheint eine heranrückende Bebauung im Einwirkungsbereich der Straße nicht sinnvoll.

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

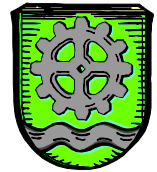
Der Stadtrat lehnt den Antrag von Herrn Lex und Frau Lamers hinsichtlich der beantragten Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 9, Gemarkung Traunwalchen (Varianten 1 und 2) und die dadurch bedingte Änderung des Bebauungsplanes „Hölzl“ ab.

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

Der Stadtrat lehnt den Antrag von Herrn Lex und Frau Lamers hinsichtlich der beantragten Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 9, Gemarkung Traunwalchen (Varianten 1 und 2) und die dadurch bedingte Änderung des Bebauungsplanes „Hölzl“ ab.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung nach der Ortsbesichtigung:**

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes Hölzl im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 9, Gemarkung Traunwalchen gemäß Variante 3.



Das Wohngebäude wird hier im Bereich des derzeitigen Garagengebäudes errichtet.

Die für die neue Bebauung erforderlichen Garagen sind soweit wie möglich in dem durch Bebauung geprägten Bereich zu platzieren.

Die geplanten vier Ersatzgaragen an der südöstlichen Grundstücksseite sind so weit wie möglich zum Gebäudebestand zu rücken. Bei einer Grenzbebauung über 9 m ist die erforderliche Abstandsfläche einzuhalten.

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes Hölzl im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 9, Gemarkung Traunwalchen gemäß Variante 3.

Das Wohngebäude wird hier im Bereich des derzeitigen Garagengebäudes errichtet.

Die für die neue Bebauung erforderlichen Garagen sind soweit wie möglich in dem durch Bebauung geprägten Bereich zu platzieren.

Die geplanten vier Ersatzgaragen an der südöstlichen Grundstücksseite sind so weit wie möglich zum Gebäudebestand zu rücken. Bei einer Grenzbebauung über 9 m ist die erforderliche Abstandsfläche einzuhalten.

#### **2.4 Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Abdeckerfeld II“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1017/2, Gemarkung Stein a. d. Traun (Fanderl-Wastl-Weg 2); Antragsteller: brüderl Vision GmbH**

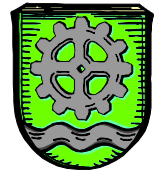
Antragsschreiben vom 12.03.2018

„Im Zuge des geplanten Erwerbs des Grundstückes Flur-Nr. 1017/2, Gemarkung Stein a. d. Traun, gelegen am Fanderl-Wastl-Weg in Sankt Georgen, beantragen wir hiermit die Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes „Abdeckerfeld II“.

Geplant ist eine Aufteilung des Grundstückes in mehrere Einzelgrundstücke mit Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern, jeweils mit Garagen, wie im beigefügten Plan erkennbar ist.“

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Abdeckerfeld II“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1017/2, Gemarkung Stein a. d. Traun, gemäß dem Antrag der Firma brüderl Vision GmbH vom 12.03.2018.



Der erste Bürgermeister ließ zunächst über die Einplanung eines zweiten Durchstichs nach Osten abstimmen.

für <b>8</b>	gegen <b>2</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
-----------------	-------------------	-----------------------------

In Richtung Osten ist ein zweiter Durchstich einzuplanen.

Anschließend ließ der erste Bürgermeister über das Bebauungskonzept der Fa. brüderl Vision GmbH abstimmen. **Dieses wurde mit 6:4 Stimmen abgelehnt.**

Daran anschließend ließ der erste Bürgermeister über die Bebauungsvariante von Herrn Stadtbaumeister Gättschmann abstimmen.

für <b>9</b>	gegen <b>1</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Abdeckerfeld II“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1017/2, Gemarkung Stein a.d. Traun gemäß der Variante von Herrn Stadtbaumeister Gättschmann.

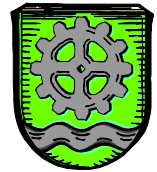
## **2.5 Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Zweckham; Abschluss Städtebaulicher Verträge (Planung und Gutachten) – Gesamtkonzept und weiteres Vorgehen**

---

Der Erlass einer Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Zweckham nach Art. 34 Abs. 4 BauGB war zuletzt am 05.03.2018 Gegenstand der Beschlussfassung des Stadtrats.

Der Stadtrat hat sich hierbei grundsätzlich für die Fortführung des Verfahrens zum Erlass einer Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Zweckham ausgesprochen und hat den Billigungsbeschluss gefasst.

Da im weiteren Verfahren mit erheblichen Kosten für Planung und Gutachten (Lärm, Geruch und wasserwirtschaftliches Vorranggebiet für Trinkwasser) zu rechnen ist, war vorab die Frage, ob die hierfür anfallenden Verfahrenskosten anteilig auf die hiervon unmittelbar begünstigten Grundstückseigentümer über städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB umgelegt werden können, zu klären. Hierzu wurde das Landratsamt Traunstein um rechtliche Stellungnahme gebeten.



Mit Schreiben (E-Mail) vom 19.03.2018 hat Herr Nebl als zuständiger Abteilungsleiter des Landratsamtes Traunstein unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu städtebaulichen Folgekostenverträgen hierzu im Ergebnis wie folgt Stellung genommen:

*„Mit Blick auf die neuere Rechtsprechung des BVerwG erscheint es daher vertretbar, die Planungskosten auch insgesamt den jeweiligen Veranlassern der Planung aufzuerlegen, wenngleich auch andere Grundstückseigentümer von Mitnahmeeffekten profitieren. Wenn ich die übersandten Pläne richtig verstehe, soll der im Plan „Änderung“ rot dargestellte Bereich künftig nicht mehr in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden, sodass neue Baurechte nur für die gelb markierten Grundstücksflächen östlich der Kreisstraße TS 1 entstehen werden. Für die Bebauung westlich der Kreisstraße ist mit dem Satzungserlass aktuell und kurzfristig ein greifbarer Vorteil noch nicht verbunden, während östlich der Kreisstraße neue Baurechte entstehen. Dementsprechend erscheint eine Kostenübernahme durch die östlichen Grundstücksanlieger angemessen. Dabei spielt m. E. auch keine Rolle, dass die Stadt Traunreut in vergleichbaren Fällen bisher keine Kostenübernahme veranlasst hat. Maßgeblich ist hier, dass im Verhältnis zum Umfang der Baulandausweisung außerordentlich hohe Planungs- und Begutachungskosten bei zu erwartendem erheblichen Nachbarwiderstand im Raume stehen.*

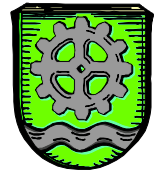
*Problematisch erscheint mir hier noch, dass die anstehenden Begutachtungen ganz erhebliche Kosten verursachen werden, ohne dass letztlich klar sein wird, ob die Begutachtung tatsächlich positiv ausfällt oder der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat letztendlich gefasst wird. Daher müsste in den vertraglichen Vereinbarungen auch klargelegt werden, dass Rückzahlungsansprüche im Falle eines Scheiterns der Planungen ausgeschlossen sind.“*

Grundlage für das weitere Vorgehen ist ein vom Stadtbauamt erarbeitetes und vom Stadtrat zu beschließendes Gesamtkonzept (Planungskonzept mit Erläuterungen, Kostenschätzung, Verteilungsschlüssel etc.).

Es handelt sich hierbei um eine Abwägungsentscheidung des Stadtrates zur Notwendigkeit der städtebaulichen Maßnahme, der eine vollständige und fundierte Sachverhaltsermittlung zugrunde zu legen ist.

Profitieren von einer städtebaulichen Maßnahme sowohl Altnutzer als auch Neunutzer, ist es zulässig, lediglich die Neunutzer für die Finanzierung der Baumaßnahme heranzuziehen. Dies verstößt nicht gegen den Gleichheitssatz. Maßgeblich ist, dass die Neuausweisung ohne den städtebaulichen Vertrag nicht erfolgt wäre. Es ist jedoch nicht zulässig, dass sich Gemeinden über den Abschluss von Folgekostenverträgen eine finanzielle Reserve für künftige Maßnahmen zulegen.

Ein gemeindlicher Selbstbehalt ist hierbei nicht unbedingt erforderlich (vgl. § 11 Abs. 2 BauGB), wird jedoch wegen des Angemessenheitsgebotes angeraten. In Absprache mit den Fraktionsvorsitzenden wird eine Eigenbeteiligung der Stadt Traunreut an den anfallenden Verfahrenskosten (Planung + Gutachten) in Höhe von 25 % vorgeschlagen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt das vom Stadtbauamt erarbeitete Gesamtkonzept. *Der dieser Niederschrift anliegende Konzeptentwurf ist Bestandteil des Beschlusses.*

für <b>7</b>	gegen <b>3</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt das vom Stadtbauamt erarbeitete Gesamtkonzept. *Der dieser Niederschrift anliegende Konzeptentwurf ist Bestandteil des Beschlusses.*

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt eine gemeindliche Eigenbeteiligung an den anfallenden Verfahrenskosten (Planung + Gutachten) in Höhe von 25 %.

für <b>9</b>	gegen <b>1</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
-----------------	-------------------	-----------------------------

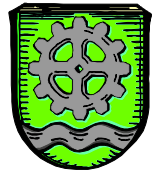
Der Stadtrat beschließt eine gemeindliche Eigenbeteiligung an den anfallenden Verfahrenskosten (Planung + Gutachten) in Höhe von 25 %.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat macht die Fortführung des weiteren Verfahrens zum Erlass einer Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Zweckham vom Abschluss der städtebaulichen Verträge mit den Grundstückseigentümern zur anteiligen Übernahme der notwendigen Verfahrenskosten abhängig. *Der dieser Niederschrift anliegende Vertragsentwurf ist Bestandteil des Beschlusses.*

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

Der Stadtrat macht die Fortführung des weiteren Verfahrens zum Erlass einer Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Zweckham vom Abschluss der städtebaulichen Verträge mit den Grundstückseigentümern zur anteiligen Übernahme der notwendigen Verfahrenskosten abhängig. *Der dieser Niederschrift anliegende Vertragsentwurf ist Bestandteil des Beschlusses.*



STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter  
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch