Stadt Traunreut

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	21.06.2017
Beginn	16:00 Uhr
Ende	20:20 Uhr

I. Ladung der Mitglieder des Beschlussorgans

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

Erster Bürgermeister Klaus Ritter
und die Stadtratsmitglieder:

Danzer Thomas
Dzial Günter
Hübner Rosemarie
Jobst Johann
Kusstatscher Herbert
Obermeier Paul
Seitlinger Bernhard
Winkler Josef
Zembsch Helga

Nicht erschienen war(en):	**Grund (un)entschuldigt:**
Dangschat Hans-Peter	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. Vorberatende Angelegenheiten

1.1 Städtebauförderung - **Gemeinsame Sitzung mit der Lenkungsgruppe Städtebauförderung**;

1.1.1 Umgestaltung der Kantstraße - Vorstellung und Billigung der Entwurfsplanung einschließlich der Kostenberechnung

1.1.2 Umgestaltung des Rathausplatzes Traunreut;
Vorstellung und Billigung der geplanten Änderungen einschließlich der Kostenschätzung

1.2 Städtische Friedhöfe Traunreut und Sankt Georgen;
Erstellung von zusätzlichen Urnenanlagen und alternative Bestattungsformen - Vorstellung der Vorentwurfsplanung – Wiedervorlage

1.3 Änderung des Bebauungsplanes „Fasanenjäger – Ost“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 530/13, Gemarkung Stein a. d. Traun, Wendelsteinstraße 15;
- Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss

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

1.5 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der „Finkensteiner Straße“;
- Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss

1.6 Vorstellung und Billigung des Erschließungskonzepts für die Erweiterung des Gewerbegebiets „Äugelwald“

1.7 Antrag auf Erteilung von Baurecht für 2 Mehrfamilienhäuser mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 401, Gemarkung Traunwalchen (Frühlingstraße)
Antragsteller: Jakob und Maria Huber

1.8 Wasser- und Umweltverträglichkeitsrecht;
Wasserrechtliche Bewilligung zum Weiterbetrieb der Wasserkraftanlage „Wiesenmühle" sowie Plangenehmigung eines Gewässerausbaus zur Herstellung einer Flachwasserzone am Hörpoldinger Mühlbach, Stadt Traunreut, durch Herrn Josef Aigner jun.
(Schreiben Landratsamt Traunstein vom 15.05.2017)
- Stellungnahme der Stadt Traunreut

1.9 Antrag auf Erteilung einer Änderungsgenehmigung gem. § 16 Abs. 1 i. V. m. § 19 BImSchG für die Änderung und Erweiterung der Anlage zur Herstellung von Klebemitteln gemäß Nr. 10.6 „V“ des Anhangs I zur 4. BImSchV auf den Grundstücken Fl.Nr. 536/102, 536/485 und 537/12 der Gemarkung Traunreut durch die Fa. Tremco Illbruck Produktion GmbH, Traunreut;
Stellungnahme der Stadt Traunreut

2. Beschließende Angelegenheiten

2.1 Errichtung eines Logistikgebäudes mit Ladehof und Hochregallager (Geb. H 33) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1197, Gemarkung Stein an der Traun;
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB
Antragstellerin: Fa. Dr. Johannes Heidenhain GmbH

2.2 Sanierung der Heizzentrale in der Carl-Orff-Schule Traunwalchen;
Auftragsvergabe für die Ausführung der Heizungsarbeiten

2.3 Neubau Feuerwehrgerätehaus Traunwalchen;
Information über die Auftragsvergabe der Heizungsarbeiten (VE 101) und Sanitärarbeiten (VE 102)

2.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Osteopathie-Praxis auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/657, Gemarkung Traunreut (Munastr. 10 a);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB;
Antragsteller: Frank Matthias

2.5 Änderung des Gebäudes A 66 durch Anbau einer Lager- und Kommissionierungshalle und Versetzen von 3 Fertiggaragen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1201/2, Gemarkung Stein an der Traun (Dieselstr. 1);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: Fa. Dr. Johannes Heidenhain GmbH

2.6 Tektur zur Errichtung einer Lagerhalle (Geb. 58) im Bereich der Werkserweiterung Ost auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/5, Gemarkung Traunreut (Nähe Frühlinger Spitz);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: Fa. BSH Hausgeräte GmbH

2.7 Brandschutztechnische Sanierung des Heimathauses Traunreut;
Auftragsvergabe für die Sanierung der elektrotechnischen Anlage

IV. Beschlüsse

1. Vorberatende Angelegenheiten

1.1 Städtebauförderung - Gemeinsame Sitzung mit der Lenkungsgruppe Städtebauförderung;

1.1.1 Umgestaltung der Kantstraße - Vorstellung und Billigung der Entwurfsplanung einschließlich der Kostenberechnung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.11.2016 die in der Sitzung vorgestellte Vorentwurfsplanung zur Umgestaltung der Kantstraße mehrheitlich gebilligt.

Als darauffolgender Schritt sollte eine Vorstellung der Planung bei den Grundeigentümern der Kantstraße und dem Straßenbauamt Traunstein durchgeführt werden und anschließend dem Stadtrat über das Ergebnis wieder berichtet werden.

Das Staatliche Bauamt Traunstein wurde durch das Büro Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München zur Abstimmung an verschiedenen Punkten beteiligt. Herr Bambach war auch in der Sitzung der gemeinsamen Sitzung von Lenkungsgruppe und Bauausschuss am 09.11.2016 anwesend.

Eine Beteiligung der Grundeigentümer hat noch nicht stattgefunden, da einige Kritikpunkte des Stadtrates, die in der o.a. Sitzung vorgebracht wurden, zunächst in die Entwurfsplanung eingearbeitet wurden und auch Auswirkungen auf die Kostensituation hatten.

Wird der vorgestellte Entwurf der Umgestaltung der Kantstraße einschl. der Kostenberechnung in der heutigen Sitzung soweit gebilligt, kann eine Vorstellung der Planung bei den Grundeigentümern erfolgen.

Herr Daniel Sautter, Büro Beer, stellt den Entwurf einschl. der Kostenberechnung vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stadtrat billigt die in der heutigen Sitzung vorgestellte Entwurfsplanung zur Umgestaltung der Kantstraße einschl. der in der heutigen Sitzung vorgestellten Kostenberechnung (Ko.Gr. 200 bis 700).

Als nächster Schritt ist eine Vorstellung der Planung bei den Grundeigentümern der Kantstraße, der Regierung von Oberbayern – Städtebauförderung - sowie dem Straßenbauamt Traunstein vorgesehen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	0	

Der Stadtrat billigt die in der heutigen Sitzung vorgestellte Entwurfsplanung zur Umgestaltung der Kantstraße einschl. der in der heutigen Sitzung vorgestellten Kostenberechnung (Ko.Gr. 200 bis 700).

Als nächster Schritt ist eine Vorstellung der Planung bei den Grundeigentümern der Kantstraße, der Regierung von Oberbayern – Städtebauförderung - sowie dem Straßenbauamt Traunstein vorgesehen.

1.1.2 Umgestaltung des Rathausplatzes Traunreut; Vorstellung und Billigung der geplanten Änderungen einschließlich der Kostenschätzung

Nach Vorberatung durch die Lenkungsgruppe fasste der Stadtrat am 16.06.2016 für die Umgestaltung am Rathausplatz folgende Beschlüsse:

1. Änderung der Konstruktion der Platzoberfläche im südlichen Platzbereich, jetzt wassergebundene Decke – **neu:** befestigte Flächen beidseits des bereits gepflasterten Bereichs;

2. Änderung der Konstruktion aller Bänke auf der Westseite des Rathausplatzes, jetzt fest auf Fundament montiert – **neu:** herausnehmbar;

3. Im südlichen Platzbereich soll ein zusätzlicher Baum im Rahmen des Projektes „Eichenpflanzung zu Ehren von Joseph Beuys“ gepflanzt werden;

4. Errichtung von zusätzlichen beweglichen Fahrradständern im Bereich der Marienstraße und Flächen für motorisierte Zweiräder;

5. Errichtung einer E-Bike-Ladestation auf der Seite des Rathauses;

6. Verbleib der Funktionsschirme;

7. Es sollen keine Fundamente und Hülsen für neue, herausnehmbare Schirme errichtet werden.

In einer weiteren Sitzung des Stadtrates am 17.11.2016 wurden über die weiteren Vorschläge und Änderungswünsche aus der Bürgerschaft, die in einem Bürgerdialog vorgetragen wurden, entschieden.
Es wurden keine weiteren Maßnahmen zur Umsetzung beschlossen.

Die Planung sollte durch den Stadtbaumeister und nicht durch einen externen Planer erfolgen. Dies wurde in einer weiteren Sitzung des Stadtrates am 15.12.2016 nochmals bestätigt.

Folgende beschlossene Änderungen wurden bereits durchgeführt:

Punkt 2: Änderung der festmontierten Sitzbänke im nördlichen Bereich des Platzes in demontierbare Bänke;

Punkt 4: Errichtung von zusätzlichen beweglichen Fahrradständern im Bereich der Marienstraße;

Punkt 5: Errichtung einer E-Bike-Ladestation;

Stadtbaumeister Thomas Gätzschmann stellt die weiteren geplanten Änderungen einschl. der Kostenschätzung vor.

Diese sind:

Punkt 1: Änderung der Konstruktion der Platzoberfläche im südlichen Platzbereich, in eine befestigte Flächen beidseits des bereits gepflasterten Bereichs (ca. 1.200 m²);

Punkt 3: Im südlichen Platzbereich soll ein zusätzlicher Baum im Rahmen des Projektes „Eichenpflanzung zu Ehren von Joseph Beuys“ gepflanzt werden;

Punkt 4: Markierung von Flächen für motorisierte Zweiräder im Bereich Ecke Marienstraße/St. 2096;

Unter Beachtung der DIN 18040-3:2014-12 „Barrierefreies Bauen im öffentlichen Raum“ wurde ein Modellvorhaben „Bayern barrierefrei 2023“ im Jahr 2013 gestartet, an dem sich 16 Gemeinden beteiligt haben. Es obliegt grundsätzlich einer Gemeinde, ob und wie im öffentlichen Raum eine Barrierefreiheit hergestellt wird.

Eine Änderung unter dem Gesichtspunkt der Barrierefreiheit ist am Rathausplatz durch Umbaumaßnahmen grundsätzlich möglich. Der Platz könnte zusätzlich durch den Einbau eines taktilen Blindenleitsystems für sehbehinderte Menschen verbessert werden. Es sind hierfür rund 400 m spezielle Führungs- und Hinweispflastersteine am gesamten Rathausplatz einzubauen.

Haushaltsausgabemittel in Höhe von 140.000,-- € sind bisher im HH 2016 bereitgestellt worden und als Haushaltsrest nach Abzug der bereits umgesetzten Maßnahmen in Höhe von rund 117.000,-- € zurzeit noch verfügbar.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Den in der heutigen Sitzung vorgestellten Änderungen wird zugestimmt.
Die Oberflächenbefestigung soll in dem Material Betonsteinpflaster(Kosten ca. 192.000,-- €) ausgeführt werden.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	**0**	

Den in der heutigen Sitzung vorgestellten Änderungen wird zugestimmt.
Die Oberflächenbefestigung soll in dem Material Betonsteinpflaster(Kosten ca. 192.000,-- €) ausgeführt werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Dem Einbau eines taktilen Blindenleitsystem für sehbehinderte Menschen wird zugestimmt.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	**0**	

Dem Einbau eines taktilen Blindenleitsystem für sehbehinderte Menschen wird zugestimmt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Mehrkosten in Höhe von 32.000,-- € für die Errichtung des taktilen Blindenleitsystems für sehbehinderte Menschen werden genehmigt und im Nachtragshaushalt 2017 zusätzlich bereitgestellt.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	**0**	

Die Mehrkosten in Höhe von 32.000,-- € für die Errichtung des taktilen Blindenleitsystems für sehbehinderte Menschen werden genehmigt und im Nachtragshaushalt 2017 zusätzlich bereitgestellt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die zusätzlich erforderlichen Haushaltausgabemittel in Höhe von 111.000,-- € (Variante 3 Betonsteinpflaster mit taktilem Blindenleitsystem) werden genehmigt und im Nachtragshaushalt 2017 auf der HHSt. 6300.9530 zur Verfügung gestellt.

Für notwendige Honorarleistungen eines Ingenieurbüros (Ausführungsplanung, Ausschreibung, Bauleitung, etc. Lph. 5 bis 9 HOAI 2013) werden zusätzlich 22.000,-- € brutto Haushaltsausgabemittel genehmigt und im Nachtragshaushalt 2017 zur Verfügung gestellt.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	**0**	

Die zusätzlich erforderlichen Haushaltausgabemittel in Höhe von 111.000,-- € (Variante 3 Betonsteinpflaster mit taktilem Blindenleitsystem) werden genehmigt und im Nachtragshaushalt 2017 auf der HHSt. 6300.9530 zur Verfügung gestellt.

Für notwendige Honorarleistungen eines Ingenieurbüros (Ausführungsplanung, Ausschreibung, Bauleitung, etc. Lph. 5 bis 9 HOAI 2013) werden zusätzlich 22.000,-- € brutto Haushaltsausgabemittel genehmigt und im Nachtragshaushalt 2017 zur Verfügung gestellt.

1.2 Städtische Friedhöfe Traunreut und Sankt Georgen; Erstellung von zusätzlichen Urnenanlagen und alternative Bestattungsformen - Vorstellung der Vorentwurfsplanung – Wiedervorlage

Der Bauausschuss behandelt in der Sitzung am 24.05.2017 zuletzt diesen Tageordnungspunkt.
Aufgrund der in der Sitzung mitgeteilten Kosten wurde jedoch kein Beschluss gefasst, sondern vielmehr eine Überarbeitung und Reduzierung der Baumaßnahmen gemäß dem vorgegeben Finanzrahmen gefordert.

Mit Beschluss vom 15.09.2016 genehmigte der Hauptausschuss außerplanmäßige Haushaltsmittel in Höhe von 320.000,-- € für die Planung von Urnenwänden in den städtischen Friedhöfen Traunreut und Sankt Georgen.

In den letzten 10 Jahren hat sich die Bestattungskultur zunehmend zu einer Urnenbeisetzung geändert.

Die 2006 im Friedhof Traunreut erstellten Urnenwände sind bereits vollständig belegt.

Aus diesem Grund erhielt Herr Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Martin Grandl, Traunstein, den Planungsauftrag, neue Urnenanlagen in den Friedhöfen Traunreut und Sankt Georgen zu integrieren, sowie Möglichkeiten alternativer Bestattungsformen zu ermitteln und mit aufzunehmen.

Landschaftsarchitekt Martin Grandl stellt dem Stadtrat seine Erörterungen zur Bedarfsanalyse, zu alternativen Bestattungsformen sowie die überarbeitete Vorentwurfsplanung einschl. überarbeiteter Kostenschätzung in der heutigen Sitzung nochmals vor.

1. Städt. Friedhof Traunreut:

Erweiterung der Möglichkeiten zur Bestattungen mit Urnen in verschiedenen Bestattungsformen. Kosten insgesamt ca. 199.000,-- € brutto. Honorarkosten rund 45.000,-- € brutto.

2. Städt. Friedhof Sankt Georgen:

Erweiterung der Möglichkeiten zur Bestattungen mit Urnen in verschiedenen Bestattungsformen. Kosten insgesamt ca. 59.000,-- € brutto. Honorarkosten rund 16.000,-- € brutto.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Städt. Friedhof Traunreut:

Die Stadtverwaltung schlägt die Realisierung folgender Abschnitte zur Erweiterung in Traunreut vor:

1. Urnen-Hof
Errichtung von 3 Stück Urnenwänden-Hof mit 100 Kammern,
2. Gemeinschaftsgrabanlage
2 Stück Gemeinschaftsgräber mit je 10 Grabstellen und Sammelnamenstele,
3. Baumbestattung
8 Stück Bodenhülsen für je 4 Urnen mit Metallabdeckung.

Die Kosten gemäß vorgestellter Kostenschätzung in Höhe von rund 244.000,-- € brutto einschl. Honorarkosten werden gebilligt.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	**0**	

1. Städt. Friedhof Traunreut:

Die Stadtverwaltung schlägt die Realisierung folgender Abschnitte zur Erweiterung in Traunreut vor:

1. Urnen-Hof
Errichtung von 3 Stück Urnenwänden-Hof mit 100 Kammern,

2. Gemeinschaftsgrabanlage
2 Stück Gemeinschaftsgräber mit je 10 Grabstellen und Sammelnamenstele,
3. Baumbestattung
8 Stück Bodenhülsen für je 4 Urnen mit Metallabdeckung.

Die Kosten gemäß vorgestellter Kostenschätzung in Höhe von rund 244.000,-- € brutto einschl. Honorarkosten werden gebilligt.

2. Städt. Friedhof Sankt Georgen:

Die Stadtverwaltung schlägt die Realisierung folgender Abschnitte zur Erweiterung in Sankt Georgen vor:

1. Urnenwände
Errichtung von 2 Stück Urnenwänden-Hof mit 12 Kammern,
2. Gemeinschaftsgrabanlage
2 Stück Gemeinschaftsgräber mit je 10 Grabstellen und Sammelnamenstele,
3. Urnenhain
8 Stück Bodenhülsen für je 4 Urnen mit Metallabdeckung.

Die Kosten gemäß vorgestellter Kostenschätzung in Höhe von rund 75.000,-- € brutto einschl. Honorarkosten werden gebilligt.

Diese Beschlussempfehlung wurde mit 8:2 Stimmen abgelehnt.

2. Städt. Friedhof Sankt Georgen -neu:

Die Stadtverwaltung schlägt die Realisierung folgender Abschnitte zur Erweiterung in Sankt Georgen vor:

1. Gemeinschaftsgrabanlage
2 Stück Gemeinschaftsgräber mit je 10 Grabstellen und Sammelnamenstele,
2. Urnenhain
8 Stück Bodenhülsen für je 4 Urnen mit Metallabdeckung.

Die Kosten gemäß vorgestellter Kostenschätzung in Höhe von rund 75.000,-- € brutto einschl. Honorarkosten werden gebilligt.

für	gegen	
10	**0**	**Beschlussempfehlung:**

2. Städt. Friedhof Sankt Georgen-neu:

Die Stadtverwaltung schlägt die Realisierung folgender Abschnitte zur Erweiterung in Sankt Georgen vor:

1. Gemeinschaftsgrabanlage
2 Stück Gemeinschaftsgräber mit je 10 Grabstellen und Sammelnamenstele,
2. Urnenhain
8 Stück Bodenhülsen für je 4 Urnen mit Metallabdeckung.

Die Kosten gemäß vorgestellter Kostenschätzung in Höhe von rund 75.000,-- € brutto einschl. Honorarkosten werden gebilligt.

1.3 Änderung des Bebauungsplanes „Fasanenjäger – Ost“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 530/13, Gemarkung Stein a. d. Traun, Wendelsteinstraße 15; - Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
  Schreiben vom 04.04.2017

- Stadtwerke Traunreut
  Schreiben vom 05.04.2017

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

- **Regierung von Oberbayern, München**
  Höhere Landesplanungsbehörde
  Schreiben vom 05.04.2017

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

<u>Planung</u>

Durch die vorliegende Bauleitplanung soll eine Änderung des Baufensters im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 530/13 am südöstlichen Ortsrand von Stein a. d.

Traun ermöglicht werden. Im Einzelnen sind eine Drehung der Firstrichtung um 90°, die Integrierung der Garage in den Hauptbaukörper sowie der Anbau eines Wintergartens im Süden vorgesehen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 600 m² und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Bewertung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Fasanenjäger Ost“ steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die zustimmende Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	0	

Die zustimmende Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

- **Bayernwerk AG, Netzcenter Freilassing**
  Schreiben vom 10.04.2017

„Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG.

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Hinweis der Bayernwerk AG, Netzcenter Freilassing, wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	0	

Der Hinweis der Bayernwerk AG, Netzcenter Freilassing, wird zur Kenntnis genommen.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut**
  Schreiben vom 25.04.2017

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 10.04.2017 bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH, Landshut, wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	0	

Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH, Landshut, wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
  Schreiben vom 02.05.2017

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Die Fläche für Nebenanlagen mit einschrieb „Ga" muss nicht explizit im Baufenster ausgewiesen werden. Das Baufenster schließt diese Fläche planungsrechtlich ein.

Sofern die Garage in den Hauptbaukörper integriert werden soll, ist dies nicht als Option, sondern als Festsetzung zu formulieren, da nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.1 der textlichen Festsetzungen Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig sind.
Das heißt, es gibt nach derzeitigem Entwurf keine Alternative außerhalb des Baufensters, was sich bei integrierter Garage auch nicht als erforderlich erweist.

Flächen für Stellplätze außerhalb des Baufensters sind als Fläche für Nebenanlagen nach PlanZV rot gestrichelt darzustellen.

Hinweis:

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist die Schwäche auf, dass keine Wandhöhen festgesetzt sind. Die Zahl der Vollgeschosse allein gibt darüber keinen hinreichenden Aufschluss.

Das gegenständliche Grundstück liegt im Bereich C mit Festsetzung I + D, die Wandhöhe ist nicht geregelt und auch nicht die Frage, ob das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein darf.

Sollte der geplante Wintergarten nur erdgeschossig ausgebildet werden, müßte dieser durch Perlschnur im Baufenster abgetrennt und mit „I“ ausgewiesen werden, ansonsten gilt die Festsetzung I + D für das gesamte Baufenster.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Planentwurf der Bebauungsplanänderung „Fasanenjäger – Ost“ wird wie folgt geändert und ergänzt:

1. Das eingeschriebene „Ga" im Baufenster wird entfernt.

2. Da die Garage in den Hauptbaukörper integriert werden soll, wird dies als Festsetzung formuliert: zu 3.1.: Für das Grundstück 530/13 ist die Garage innerhalb des Hauptbaukörpers zu integrieren.

3. Die Fläche für Stellplätze außerhalb des Baufensters wird als Fläche für Nebenanlagen nach PlanZV rot gestrichelt dargestellt.

4. Der geplante Wintergarten soll nur erdgeschossig ausgebildet werden. Er wird durch eine Perlschnur im Baufenster abgetrennt und mit „I“ ausgewiesen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	**0**	

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Planentwurf der Bebauungsplanänderung „Fasanenjäger – Ost“ wird wie folgt geändert und ergänzt:

1. Das eingeschriebene „Ga" im Baufenster wird entfernt.

2. Da die Garage in den Hauptbaukörper integriert werden soll, wird dies als Festsetzung formuliert: zu 3.1.: Für das Grundstück 530/13 ist die Garage innerhalb des Hauptbaukörpers zu integrieren.

3. Die Fläche für Stellplätze außerhalb des Baufensters wird als Fläche für Nebenanlagen nach PlanZV rot gestrichelt dargestellt.

4. Der geplante Wintergarten soll nur erdgeschossig ausgebildet werden. Er wird durch eine Perlschnur im Baufenster abgetrennt und mit „I“ ausgewiesen.

Satzungsbeschluss:

<u>Beschlussvorschlag der Verwaltung:</u>
Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Architekt Jürgen Oestreich, Gapstraße 4, 83278 Traunstein, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Fasanenjäger – Ost“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 530/13, Gemarkung Stein a. d. Traun, Wendelsteinstraße 15, i. d. F. v. 29.03.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 30.03.2017, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	**0**	

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Architekt Jürgen Oestreich, Gapstraße 4, 83278 Traunstein, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Fasanenjäger – Ost“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 530/13, Gemarkung Stein a. d. Traun, Wendelsteinstraße 15, i. d. F. v. 29.03.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 30.03.2017, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

TOP 1.7 wurde vorgezogen. Es bestand Seitens der Bauausschussmitglieder Einverständnis.

1.7 Antrag auf Erteilung von Baurecht für 2 Mehrfamilienhäuser mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 401, Gemarkung Traunwalchen (Frühlingstraße)
Antragsteller: Jakob und Maria Huber

Antragsschreiben vom 17.02.2017

Jakob und Maria Huber
Flurweg 35
83104 Beyharting

17. Februar 2017

An die
Stadtverwaltung Traunreut
Rathausplatz 3
83301 Traunreut
Bauabteilung

Betr.: Antrag auf Erteilung von Baurecht auf Fl.Nr. 401, Gem. Traunwalchen

Sehr geehrte Damen und Herren !

Wir beantragen, auf dem freien Teil des genannten Grundstücks, der ca. 2000 qm umfasst, 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 3 Wohneinheiten (2 Vollgeschoße + 1 Dachgeschoß) errichten zu dürfen. *Siehe Planskizze in Anlage 1 , bzw. alternativ Planskizze Anlage 2*

Vorgeschichte:
Auf dem Grundstück wurde bereits 1993 eine Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienhaus (15m x 9.5m / 6,48m Wandhöhe) genehmigt.

Begründung:

1. Die bisher unbebaute Fläche liegt an der Frühlingstraße und grenzt im Norden an den Bebauungsplan „Zachersdorfer Äcker", im Westen und Süden an das Dorfgebiet an. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche für „Wohnen" vorgesehen, wobei an der südöstlichen Grundstücksgrenze ein Grünzug eingeplant ist, der den bereits existierenden Grünzug im südlichen Bereich des Grundstücks weiterführt.
2. Die Größe der Baukörper passt sich an die beiden dominanten Gebäude am Ortsrand südlich und nördlich der Raiffeisenstraße an. Wenn man auf der TS48 von Niedling her kommend den Ortsrand von Traunwalchen betrachtet, bestimmen diese beiden Häuser südlich und nördlich der TS48 bereits jetzt das Ortsbild. *Siehe Bilder*

Übersicht über die Bausituation am östlichen Ortsrand von Traunwalchen.
Die dominanten Gebäude und das beantragte Grundstück sind markiert.

Ortsansicht auf der TS48 von Osten

3. Weitere Häuser gemäß unserem Bauwunsch würden insbesondere wegen der größeren Entfernung von der Straße kaum auffallen. Es sei noch angemerkt, dass unser Haus auf der Fl.Nr. 401 im Jahr 1993 als Ersatzbau für ein landw. Anwesen errichtet worden ist.

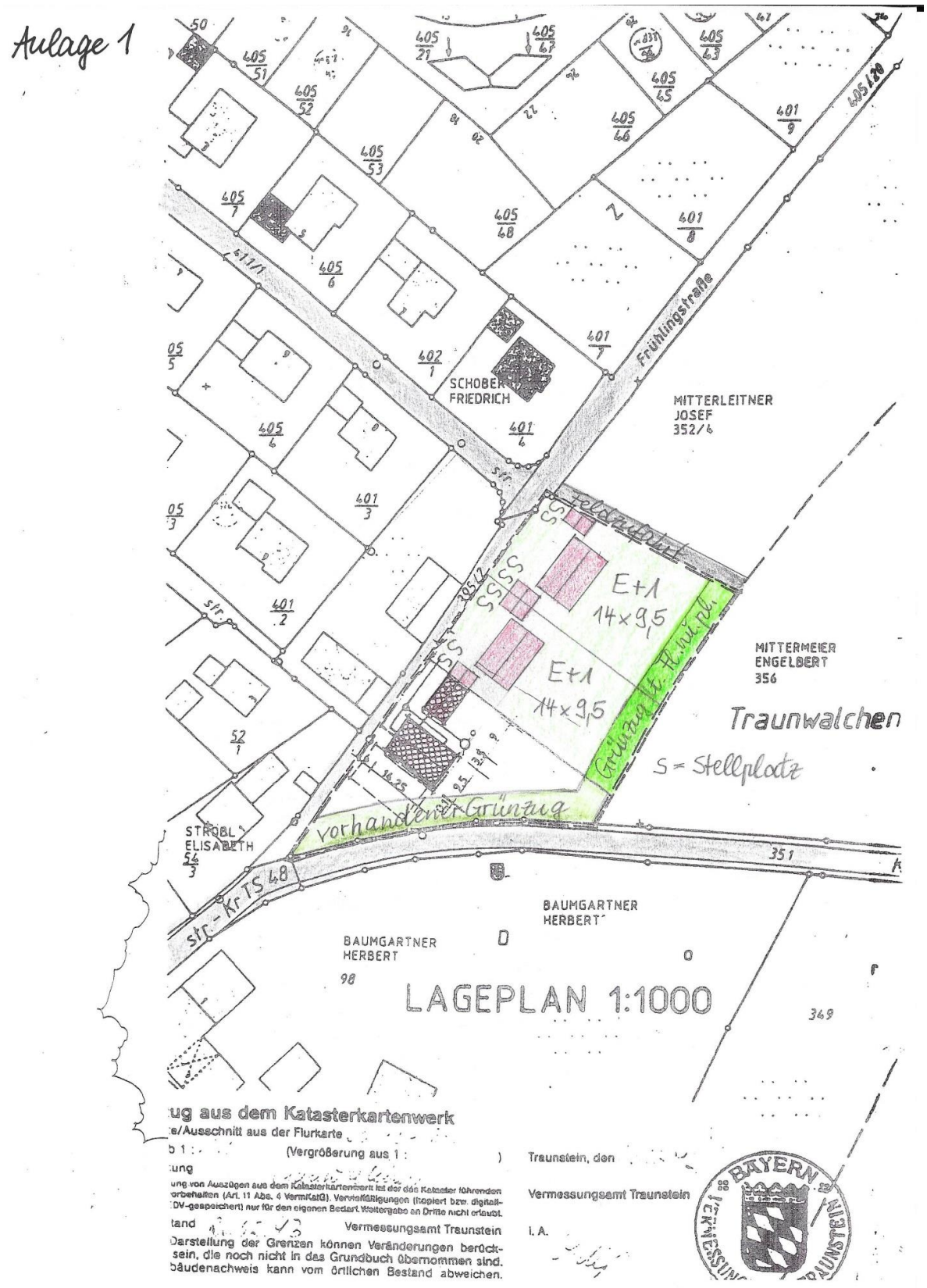
Altes landw. Anwesen 1993 (Vorder- und Rückseite)

4. Auch die westlich im anschließenden Dorfgebiet gelegenen Häuser haben in der Regel 2 Vollgeschoße mit Dachgeschoß. In Fortsetzung der durch die Bachmaierstraße vorgegebenen Linie würde unsere Grundstücksgrenze die Baulinie des Dorfgebietes logisch abschließen. Diese Abgrenzung wird zudem im Bebauungsplan „Zacherdorfer Äcker" durch eine geplante Feldzufahrt deutlich hervorgehoben.

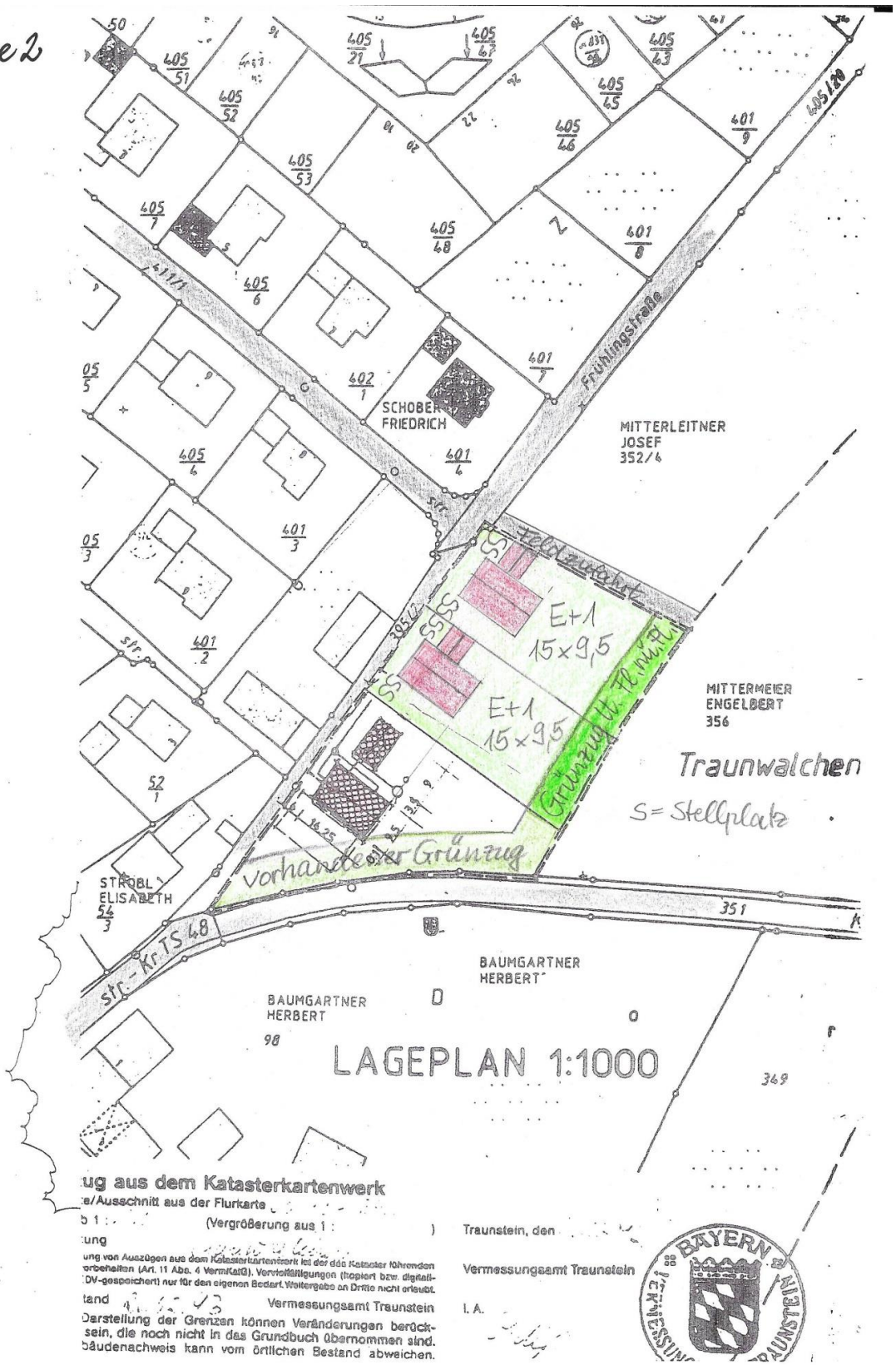
5. Die relativ große Grundstücksfläche sollte sinnvoll genutzt werden, um darauf möglichst viel Wohnraum zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen !

Anlage 1


405/51
405/52
405/53
405/7
405/6
405/48
405/46
405/45
405/43
405/47
405/27
401/9
401/8
401/7
401/4
401/3
401/2
402/1
405/4
52/1
54/3
SCHOBER FRIEDRICH
MITTERLEITNER JOSEF 352/4
MITTERMEIER ENGELBERT 356
STROBL ELISABETH
BAUMGARTNER HERBERT
BAUMGARTNER HERBERT
Frühlingstraße
Straßenlicht
E+1 14x9,5
E+1 14x9,5
Grünzug lt. H.nutz.
Traunwalchen
S = Stellplatz
vorhandener Grünzug
Str. - Kr TS 48
351
349
98
LAGEPLAN 1:1000
ug aus dem Katasterkartenwerk
s/Ausschnitt aus der Flurkarte
(Vergrößerung aus 1 :
Traunstein, den
Vermessungsamt Traunstein
i. A.
Darstellung der Grenzen können Veränderungen berück-
sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
äudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.
BAYERN
VERMESSUNG
TRAUNSTEIN

Anlage 2


405/51
405/52
405/53
405/7
405/6
405/48
405/46
405/45
405/43
405/21
405/47
401/9
401/8
401/7
402/1
SCHOBER FRIEDRICH
401/4
405/4
401/3
401/2
52/1
54/3
STROBL ELISABETH
MITTERLEITNER JOSEF 352/4
MITTERMEIER ENGELBERT 356
Frühlingstraße
Feldzufahrt
E+1
15x9,5
E+1
15x9,5
Grünzug
vorhandener Grünzug
Traunwalchen
S= Stellplatz
351
349
Str.-Kr. TS 48
BAUMGARTNER HERBERT
BAUMGARTNER HERBERT
98
LAGEPLAN 1:1000
ug aus dem Katasterkartenwerk
e/Ausschnitt aus der Flurkarte
b 1 :
(Vergrößerung aus 1 :
)
Traunstein, den
tung
ung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden
orbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitali-
DV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.
tand
Vermessungsamt Traunstein
Vermessungsamt Traunstein
I. A.
Darstellung der Grenzen können Veränderungen berück-
sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
äudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.
BAYERN
VERMESSUNG
TRAUNSTEIN

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu diesem Antrag, insbesondere zu der Frage, ob dieser Grundstücksteil dem planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) oder noch dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnet werden muss, haben wir die Bauabteilung des Landratsamtes Traunstein erstmals am 20.02.2017 gehört.

Der Kreisbaumeister, Herr Rupert Seeholzer teilte hierzu am 17.05.2017 Folgendes mit:
„Ich bitte die verspätete Antwort zu Ihrer Anfrage zu entschuldigen.
Nach unserer Einschätzung handelt es sich derzeit tatsächlich um eine Außenbereichslage, da ein Bebauungsplan mit Baurecht keinen Einfluss auf die Beurteilung des vor Ort ersichtlichen Gebäudebestandes hat. Auf den Aktenvermerk vom 13.08.2014 darf insoweit verwiesen werden. Ich gehe davon aus, dass sich an der Situation in dem fraglichen Bereich, insbesondere auf der Fl.Nr. 352/5, nichts geändert hat. Aus ortsplanerischer Sicht drängt sich im Übrigen eine Überplanung des Gebietes nahezu auf. Einwendungen für ein Bauleitplanverfahren sind nicht zu erwarten.“

Seitens der Bauverwaltung der Stadt Traunreut wird daher vorgeschlagen, den Bebauungsplan „Zachersdorfer Äcker“, dessen Geltungsbereich hier mit dem Grundstück Fl.Nr. 352/5 endet, auf das ganze Grundstück Fl.Nr. 401, Gemarkung Traunwalchen, einschließlich des dort bereits existierenden Anwesens Frühlingstr. 2, zu erweitern.
Es sind die Festsetzungen des Bebauungsplans für die angrenzend mögliche nordöstliche Häuserreihe zu übernehmen. Es sind dies u. a.:

- Gebäudetyp Einzelhaus „II D“ mit einer seitlichen Wandhöhe von 4,80 m,
- Geschossflächenzahl GFZ 0,3.

Damit ist die mögliche Bebauung vom Maß der baulichen Nutzung geringer als vom Antragsteller gewünscht. Dies ist jedoch aufgrund der Ortsrandlage und der Gleichbehandlung (mit den o. g. Grundstücken im BPL) erforderlich.

Die Lage der Ortsrandeingrünung kann antragsgemäß übernommen werden.
Die geplante Gebäudestellung (Firstrichtung) sollte der Anlage 1 entsprechen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stadtrat beschließt die Erweiterung des Bebauungsplanes „Zachersdorfer Äcker“ für den Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 401, Gemarkung Traunwalchen, gemäß dem Vorschlag der Bauverwaltung der Stadt Traunreut.

Erster Bürgermeister Ritter ließ zunächst über die Varianten und dann über die Geschossigkeit abstimmen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
8	2	

Der Stadtrat beschließt hinsichtlich der Gebäudestellung Variante Anlage 1.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
9	1	

Der Stadtrat beschließt hinsichtlich der Geschossigkeit den Gebäudetyp Einzelhaus „II D“ mit einer seitlichen Wandhöhe von 4,80 m.

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

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
  Schreiben vom 18.04.2017

- Stadtwerke Traunreut
  Schreiben vom 13.04.2017

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

- **Regierung von Oberbayern, München**
  Höhere Landesplanungsbehörde
  Schreiben vom 13.04.2017

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 09.02.2017 zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“, in deren Rahmen drei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen am westlichen Stadtrand von Traunreut, zwischen der Gottfried-Michael-Straße

und der Westendstraße, errichtet werden sollen, Stellung genommen. Sie steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die zustimmende Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	**0**	

Die zustimmende Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
  Schreiben vom 03.05.2017

Frau Stadträtin Zembsch war während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Ausgehend von Festsetzung Nr. 2.4 liegt bei der GRZ eine Überschreitung von mehr als 50 % (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) vor. Gemäß Satz 3 können im Bebauungsplan auch von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Die nach Satz 2 mögliche Überschreitung wird nochmals um 0,1 überschritten; diese abweichende Regelung ist zu begründen.

Hinweise:
Legende: bei „Höhenfestlegung Erdgeschoss OK Fertigfußboden" ergänzen.
Punkt 5.1: Tiefgaragen, statt „besonders" sollte besser „dafür" stehen, 3 oberirdischen Stellplätzen, hier könnte noch „maximal" oder „bis zu" ergänzt werden.
Punkt 6.2.1:Die Höhe aller Zaunarten darf max. 1 m betragen.
Punkt 6.2.2: „... eine zweite Stützwand ..."
Alle vollständigen Sätze sollten durch Punkt abgeschlossen werden.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Hinweise des Landratsamtes Traunstein, untere Bauaufsichtsbehörde, werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Punkte werden entsprechend berücksichtigt und eingearbeitet.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
8	1	

Die Hinweise des Landratsamtes Traunstein, untere Bauaufsichtsbehörde, werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Punkte werden entsprechend berücksichtigt und eingearbeitet.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
  Schreiben vom 21.04.2017

„Durch den Bebauungsplan müssen insbesondere im nördlichen und östlichen Bereich des Geltungsbereichs wertgebende Bäume entfernt werden. Aus diesem Grund ist spätestens mit Bauantrag darzulegen, welche Bäume entfernt werden müssen und ob diese eventuelle Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten sind.“

und

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
  Schreiben vom 25.04.2017

„Der bestehende Bebauungsplan setzte eine Baumreihe an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches fest. Diese Baumreihe war aus naturschutzfachlicher Sicht das Minimum, um artenschutzrechtliche Belange zu beachten. Hierbei sollten auch die bestehenden Bäume weitestgehend erhalten bleiben und nur wenn es nicht anders möglich ist, entfernt werden. Diese Ansicht wird seitens der unteren Naturschutzbehörde Traunstein weiterhin vertreten. Eine weitere Verkleinerung der bisher im gültigen Bebauungsplan festgesetzten Baumreihe kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Aufgrund der kürzlichen Entfernung der kompletten Bäume, hat sich die Sachlage geändert. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann nicht ausgeschlossen werden, dass mit der Beseitigung ein Verstoß gegen § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausgelöst wurde. Seitens der unteren Naturschutzbehörde Traunstein ist gemäß der Luftbilder davon auszugehen, dass die Bäume als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienten. Nun wurden vollendete Tatsachen geschaffen, die eine Prüfung des Artenschutzes nicht möglich machen.

Die naturschutzrechtliche Zustimmung zu der Änderung des Bebauungsplans kann auf Grund des oben dargestellten Sachverhalts nicht erteilt werden.

Wir bitten die Gemeinde um Stellungnahme und Absprache bzgl. des weiteren

Vorgehens."

und

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
  E-Mail vom 03.05.2017 an Architektin Ute Weiler-Heyers

„Vielen Dank für Ihre Ausführungen bezüglich der Gehölzbeseitigung auf dem Grundstück Flur-Nr. 1177/111, Gemarkung Traunreut.
Aufgrund der Bestätigung der Firma Rambichler, dass die Gehölzbeseitigungen außerhalb des Verbotszeitraumes (01.03. bis 30.09.) erfolgt sind, hat sich das Ordnungswidrigkeitenverfahren gegen Herrn Richter erledigt.

Bezüglich der Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren wird Herr Just noch auf Sie zukommen.
Ohne nähere Fallprüfung ist jedoch festzustellen, dass nach unserem Kenntnisstand im derzeit noch gültigen Bebauungsplan zu erhaltende Bäume festgesetzt sind.
Diese wurden nach den Angaben der Firma Rambichler im November 2016, also vor Rechtskraft eines neuen Bebauungsplanes, beseitigt."

und

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
  Schreiben vom 09.05.2017

„Aufgrund der Bestätigung der Firma Rambichler, dass die Gehölzbeseitigungen außerhalb des Verbotszeitraumes gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 (01.03. bis 30.09.) erfolgt ist, hat sich das Ordnungswidrigkeitenverfahren erledigt.

Wir weisen aber ausdrücklich darauf hin, dass hier Gehölze entfernt wurden, welche im rechtsgültigen Bebauungsplan teilweise als zu erhalten festgesetzt wurden. Es sollte auch bei der Innenverdichtung auf eine gute Durchgrünung geachtet werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange sollten bitte in Zukunft im Vorfeld abgeklärt werden, um solche Missverständnisse zu vermeiden."

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Hinweise des Landratsamtes Traunstein, untere Naturschutzbehörde, werden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt. Eine erneute Durchgrünung ist im neuen Bebauungsplan vorgesehen. Mit der Eingabeplanung ist ein Freiflächenplan vorzulegen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	0	

Die Hinweise des Landratsamtes Traunstein, untere Naturschutzbehörde, werden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt. Eine erneute Durchgrünung ist im neuen Bebauungsplan vorgesehen. Mit der Eingabeplanung ist ein Freiflächenplan vorzulegen.

- **Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, RegionalCenter Traunreut**
  Schreiben vom 15.05.2017

„Unser Einwand vom Schreiben 01.03.2017 (siehe Anlage) behält weiterhin Gültigkeit und muss weiterhin im Bereich „Versorgungsleitungen und Kabeltrassen“ niedergeschrieben werden.“

Stellungnahme vom 01.03.2017:

„Gegen das o. g. Bauvorhaben haben wir folgende Einwände:
Das bestehende Gebäude ist mit Erdgas versorgt. Vor Abriss muss der Erdgasnetzanschluss in der Gottfried-Michael-Straße abgetrennt werden.
Diese kostenpflichtige Maßnahme ist rechtzeitig vor den Abrissarbeiten bei uns im RegionalCenter Traunreut, Garchinger Straße 12, 83301 Traunreut, zu beauftragen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Bebauungsplan wird unter D.) Hinweise, Unterpunkt Versorgungsleitungen und Kabeltrassen Folgendes ergänzt:
Im Geltungsbereich befinden sich Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG. Vor Abriss des bestehenden Gebäudes muss der Erdgasnetzanschluss an der Gottfried-Michael-Straße abgetrennt werden.
Dies ist rechtzeitig im RegionalCenter Traunreut zu beauftragen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	0	

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Bebauungsplan wird unter D.) Hinweise, Unterpunkt Versorgungsleitungen und Kabeltrassen Folgendes ergänzt:
Im Geltungsbereich befinden sich Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG. Vor Abriss des bestehenden Gebäudes muss der Erdgasnetzanschluss an der Gottfried-Michael-Straße abgetrennt werden.
Dies ist rechtzeitig im RegionalCenter Traunreut zu beauftragen.

Folgende Privatpersonen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Dorothea Wisiorek, Heinz Steffel und Peter Bayerl**
  Schreiben vom 12.05.2017

„Im Rahmen der Auslegung des o. g. Bebauungsplanes möchten wir bezüglich der Beseitigung des Niederschlagswassers folgende Bedenken vorbringen:

Das Niederschlagswasser (Dach- und Hofabwässer) soll entsprechend der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" gesammelt und durch Versickerung in das Grundwasser eingeleitet werden.
Nach unserer Kenntnis ist das Gelände bzw. der Boden im Bereich des Bebauungsplanes nur sehr bedingt zur Versickerung geeignet (Lehmboden) — siehe auch Stellungnahme der Stadtwerke Traunreut vom 5.12.2016.

Die Dimensionierung des vorhandenen Mischwasserkanals (Schmutz-und Regenwasser) in der Westendstraße basiert auf dem seinerzeit genehmigten Bebauungsplan, der bei einem Baufenster von 28 x 25m, eine zweigeschossige Bebauung vorsah. Nachdem zwischenzeitlich zehn Einzel-/Doppelhäuser gebaut werden sollten, beinhalten die nun genehmigten Bebauungspläne Mehrgeschosshäuser mit 28 (Richter) und 7 (brüderl) Wohneinheiten. Dies bedeutet für den vorhandenen Mischwasserkanal eine Zunahme um ca. 120 Schmutzwassereinheiten (die vorhandene Bebauung Westendstraße 1 — 11 umfasst ca. 45 — 50 Schmutzwassereinheiten). Unseres Erachtens ist der vorhandene Mischwasserkanal für die zusätzlichen Mengen nicht ausreichend.

Zu beachten ist auch, dass bei starken Regenfällen und bei Dauerregen die Versickerung des Niederschlagswassers nicht gewährleistet ist und der Wasserüberschuss bedingt durch die Hanglage der Grundstücke auf die Westendstr. und damit durch die Straßenabläufe in den Kanal gelangt. Dies hat zur Folge, dass im Mischwasserkanal ein Rückstau entsteht und in den Kellern Überschwemmungen nicht auszuschließen sind. Dies ist in den letzten Jahren schon mehrmals vorgekommen (heftiger Starkregen).

Aufgrund der dargelegten Bedenken bitten wir Sie, gemeinsam mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein auf die einwandfreie Ableitung des Niederschlagswassers bei den geplanten Bauvorhaben einzuwirken.
Eventuell erforderliche Speicheranlagen, Sickerbecken usw. sind kostenmäßig von den Grundstückseigentümern Roman Richter GmbH und brüderl Vision vollumfänglich zu übernehmen. Die Anwohner der oberen Westendstraße sind nicht bereit, die Kosten für zusätzliche Änderungen am vorhandenen Mischwasserkanal bzw. für einen zusätzlichen Niederschlagswasserkanal zu übernehmen.

Im Übrigen verweisen wir auf das Schreiben vom 16. Juli 2016.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Im Schreiben vom 02.02.2017 nehmen die **Stadtwerke Traunreut** wie folgt Stellung:

- Die Wasserversorgung ist gesichert.

- Die Schmutzwasserentsorgung ist gesichert.

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

Aus der Stellungnahme ist ersichtlich dass, die Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung gewährleistet sind.
Bezüglich des Niederschlagswassers ist eine breitflächige Versickerung vorzusehen. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept kann erst in Verbindung mit der tatsächlichen Planung im Rahmen der Bauantragsunterlagen erstellt werden.

Unter **Punkt 7 – Grundwasser und Niederschlagswasser** wird noch folgender Punkt ergänzt:
Im Rahmen der Bauantragsunterlagen ist ein Konzept zur Entwässerung (Regen- und Schmutzwasser) von einem Fachplaner (Projektanten) zu erstellen.

Zusätzlich wird noch darauf hingewiesen, dass die Anwohner der Westendstraße ebenso verpflichtet sind, in ihren Gebäuden die Einhaltung der Rückstauebene zu gewährleisten.

für	gegen	
10	**0**	**Beschlussempfehlung:**

Im Schreiben vom 02.02.2017 nehmen die **Stadtwerke Traunreut** wie folgt Stellung:

- Die Wasserversorgung ist gesichert.

- Die Schmutzwasserentsorgung ist gesichert.

- Niederschlagswasser:
Von befestigten Flächen abfließendes Niederschlagswasser ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz der städtischen Kanalisation vor hydraulischer Überlastung möglichst breitflächig vor Ort zu versickern. Entsprechende Anlagen

sind zu planen und auszuführen. Die in den vergangenen Jahren aufgrund des Klimawandels vermehrt aufgetretenen lokalen Starkregenereignisse erfordern eine besonders aufmerksame Herangehensweise an die Bemessung der Versickerungsanlagen. Geneigte Grünflächen, z. B. Böschungen, sind dabei zu berücksichtigen.

Aus der Stellungnahme ist ersichtlich dass, die Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung gewährleistet sind.
Bezüglich des Niederschlagswassers ist eine breitflächige Versickerung vorzusehen. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept kann erst in Verbindung mit der tatsächlichen Planung im Rahmen der Bauantragsunterlagen erstellt werden.

Unter **Punkt 7 – Grundwasser und Niederschlagswasser** wird noch folgender Punkt ergänzt:
Im Rahmen der Bauantragsunterlagen ist ein Konzept zur Entwässerung (Regen- und Schmutzwasser) von einem Fachplaner (Projektanten) zu erstellen.

Zusätzlich wird noch darauf hingewiesen, dass die Anwohner der Westendstraße ebenso verpflichtet sind, in ihren Gebäuden die Einhaltung der Rückstauebene zu gewährleisten.

Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Architektin Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1177/111, Gemarkung Traunreut, Gottfried-Michael-Straße 7, i. d. F. v. 16.03.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 16.03.2017, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
9	**1**	

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Architektin Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1177/111, Gemarkung Traunreut, Gottfried-Michael-Straße 7, i. d. F. v. 16.03.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 16.03.2017, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

1.5 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der „Finkensteiner Straße“; - Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss

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

- Energienetze Bayern GmbH & Co KG, RegionalCenter Traunreut
  Schreiben vom 23.03.2017

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

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
  Schreiben vom 21.02.2017

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die zustimmende Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	
10	**0**	**Beschlussempfehlung:**

Die zustimmende Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**
  Schreiben vom 01.03.2017

„Stellungnahme: Wasserrechtliche und bodenschutzrechtliche Belange werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.
Die überlassenen Pläne und Beilagen reichen wir in der Anlage zurück.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die zustimmende Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	0	

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

- **Stadtwerke Traunreut**
  Schreiben vom 01.03.2017

„Zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

Bei den Tiefgaragenabfahrten ist auf die bestehenden Fernwärmeleitungen zu achten.
Wegen evtl. Umverlegung der Leitungen ist mit den Stadtwerken rechtzeitig Rücksprache zu halten.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
In den textlichen Hinweisen wird Folgendes aufgenommen:
Im Bereich der möglichen Tiefgaragenabfahrten befinden sich Fernwärmeleitungen der Stadtwerke Traunreut, die evtl. verlegt werden müssen. Eine Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen ist im Vorfeld mit den Stadtwerken notwendig.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	0	

In den textlichen Hinweisen wird Folgendes aufgenommen:
Im Bereich der möglichen Tiefgaragenabfahrten befinden sich Fernwärmeleitungen der Stadtwerke Traunreut, die evtl. verlegt werden müssen. Eine Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen ist im Vorfeld mit den Stadtwerken notwendig.

- **Bayernwerk AG, Netzcenter Freilassing**
  Schreiben vom 27.02.2017

„Zu o. g. Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG.

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	**0**	

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut**
  Schreiben vom 14.03.2017

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 27.02.2017 bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden."

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die von der Deutschen Telekom Technik GmbH aufgeführten Hinweise sind bereits unter dem Punkt „Hinweise" im Bebauungsplan beschrieben.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	0	

Die von der Deutschen Telekom Technik GmbH aufgeführten Hinweise sind bereits unter dem Punkt „Hinweise“ im Bebauungsplan beschrieben.

- **Staatliches Bauamt Traunstein**
  Schreiben vom 08.03.2017

„Belange des Staatlichen Bauamtes werden nicht berührt.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die zustimmende Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Traunstein wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	0	

Die zustimmende Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Traunstein wird zur Kenntnis genommen.

- **Regierung von Oberbayern, München**
  Höhere Landesplanungsbehörde
  Schreiben vom 17.03.2017

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

Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung und städtebauliche Neuordnung eines zum größten Teil bereits bebauten Gebietes im Zentrum von Traunreut geschaffen werden. Betroffen sind die Grundstücke der Finkensteiner Straße 1 – 14, Walther-Hensel-Weg 2 + 4, Lorenz-Brandl-Straße 1 - 4 und die Traunwalchener Straße 8. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 2,85 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sowie ein Teilbereich im Süden als Grünfläche dargestellt.

Bewertung

Der Bebauungsplan „Finkensteiner Straße“ steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die zustimmende Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	0	

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

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
  Schreiben vom 15.03.2017

Frau Stadträtin Hübner war während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Der eigentliche Inhalt der baulichen Verdichtung und Neustrukturierung des Gebietes sollte in der Begründung zum Bebauungsplan konkreter dargelegt werden, z. B. überbaubare Flächen, Lage der Baufenster, Geschossigkeit Bestand und geplant.

Die „Zahl der zwingenden Vollgeschosse" sollte städtebaulich begründet werden (z. B. in Orientierung an der Umfeldbebauung, Charakter des jeweiligen Straßenzuges erhalten, ordnen oder neu definieren, standortabhängig oder auch bestandsorientiert).

Die Einhaltung der Abstandsflächen Nr. 3.2 ist zu konkretisieren durch Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, da gemäß Satz 3 theoretisch auch abweichende Abstandsflächen festgesetzt werden könnten.

Dachgauben Nr. 4.5.3 sollten von ihrer Art und Form her näher definiert und auch städtebaulich begründet werden. Eine zu pauschale Rahmensetzung birgt das Risiko in sich, dass eine Formenvielfalt von Dachaufbauten dieser Art in ungewünschter Weise im Baugebiet Einzug hält.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Bebauungsplan „Finkensteiner Straße“ um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes handelt. In der Stellungnahme vom LRA Traunstein wurde das Einverständnis zur „Bebauungsplanänderung“ bekundet.

- *Die Nachverdichtung sollte in der Begründung konkreter dargelegt werden.*

Aufgrund eines Schreibfehlers wurde in der Begründung die Zahl des Bestandes in der Flächenzusammenstellung fehlerhaft angegeben. Die Flächenzusammenstellung wird korrigiert und mit nachfolgender Tabelle ergänzt.
Durch die zusätzliche Nachverdichtung (nur Hauptgebäude) erhöht sich die überbaubare Grundfläche um ca. 25 %.

	BESTAND	**Hauptgebäude**		**GEPLANT**	**Hauptgebäude**		
FL.ST.	Grundfläche Hauptgeb.	Geschoßigkeit	Wandhöhe HP = (Hochparterre)	Grundfläche Hauptgeb.	Geschoßigkeit	Wandhöhe	Lage Baufenster / Bestand
536/514	260 m²	5	15.50 m	405 m²	5	15 m	Gleichbleibend
536/92	420 m²	3	9.75 m (HP)	550 m²	4	12 m	Leicht gedreht
536/86	485 m²	3	9.50 m (HP)	450 m²	3	9 m	Gekürzt Zum Best.
536/ 1017	420 m²	7	21.70 m (HP)	435 m²	7	22 m	Gleichbleibend
536/ 1016	285 m²	2+D	6.20 m	375 m²	3	9 m	Gleichbleibend
536/594 +536/ 1038	365 m²	2+D	6.90 m (HP)	450 m²	3	9 m	Gleichbleibend
536/486 T1	0 m²	0	0	300 m²	3	9 m	neu
536/487	315 m²	3	9.40 m (HP)	550 m²	3	9 m	Von Straße abgerückt
536/486 T2	645 m²	3+D 4+D	10.25 m 13.15 m (HP)	900 m²	4	12 m	Gleichbleibend
536/600	245 m²	4	12.00 m	295 m²	4	12 m	Von Straße abgerückt
536/522	245 m²	4	12.80 m (HP)	250 m²	4	12 m	Von Straße abgerückt

536/523	275 m²	3+D	10.25 m	210 m²	4	12 m	Von Straße abgerückt
536/524	240 m²	3+D	10.70 m (HP)	230 m²	4	12 m	Von Straße abgerückt
Grundfl.	4.200 m²			5.400 m²			

- *Zahl der zwingenden Vollgeschosse – Begründung*

  Das Plangebiet weist derzeit schon eine Bebauung mit meist drei- und viergeschossigen Gebäuden auf (siehe o. a. Tabelle). Der Charakter verändert sich somit durch die Festlegung der „zwingenden Vollgeschosse“ nicht.
  Nachdem im innerstädtischen Bereich eine gewisse Nachverdichtung gewährleistet sein soll, werden die Gebäude auf ein verträgliches Maß durch die Angabe der „zwingenden Vollgeschosse“ festgelegt. Ansonsten wäre es im Extremfall möglich, ein Gebäude abzubrechen und einen Bungalow zu errichten.
  Diese Erläuterung wird in der Begründung entsprechend ergänzt.

- Abstandsflächen

  Die Einhaltung der Abstandsflächen Nr. 3.2 wird durch Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO konkretisiert

- Dachgauben

  Im Plangebiet ist bereits eine große Vielfalt von Dachformen vorhanden. Aus diesem Grund sollten die Dachgauben Nr. 4.5.3 in der Art und Form nicht streng definiert sein.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
9	**0**	

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Bebauungsplan „Finkensteiner Straße“ um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes handelt. In der Stellungnahme vom LRA Traunstein wurde das Einverständnis zur „Bebauungsplanänderung“ bekundet.

- *Die Nachverdichtung sollte in der Begründung konkreter dargelegt werden.*

  Aufgrund eines Schreibfehlers wurde in der Begründung die Zahl des Bestandes in der Flächenzusammenstellung fehlerhaft angegeben. Die Flächenzusammenstellung wird korrigiert und mit nachfolgender Tabelle ergänzt.
  Durch die zusätzliche Nachverdichtung (nur Hauptgebäude) erhöht sich die überbaubare Grundfläche um ca. 25 %.

	BESTAND	Hauptge-bäude		GEPLANT	Hauptge-bäude		
FL.ST.	Grundfläche Hauptgeb.	Geschoß-igkeit	Wand-höhe HP = (Hoch-parterre)	Grundfläche Hauptgeb.	Geschoß-igkeit	Wand-höhe	Lage Bau-fenster / Bestand
536/514	260 m²	5	15.50 m	405 m²	5	15 m	Gleich-bleibend
536/92	420 m²	3	9.75 m (HP)	550 m²	4	12 m	Leicht ge-dreht
536/86	485 m²	3	9.50 m (HP)	450 m²	3	9 m	Gekürzt Zum Best.
536/ 1017	420 m²	7	21.70 m (HP)	435 m²	7	22 m	Gleich-bleibend
536/ 1016	285 m²	2+D	6.20 m	375 m²	3	9 m	Gleich-bleibend
536/594 +536/ 1038	365 m²	2+D	6.90 m (HP)	450 m²	3	9 m	Gleich-bleibend
536/486 T1	0 m²	0	0	300 m²	3	9 m	neu
536/487	315 m²	3	9.40 m (HP)	550 m²	3	9 m	Von Straße abgerückt
536/486 T2	645 m²	3+D 4+D	10.25 m 13.15 m (HP)	900 m²	4	12 m	Gleich-bleibend
536/600	245 m²	4	12.00 m	295 m²	4	12 m	Von Straße abgerückt
536/522	245 m²	4	12.80 m (HP)	250 m²	4	12 m	Von Straße abgerückt
536/523	275 m²	3+D	10.25 m	210 m²	4	12 m	Von Straße abgerückt
536/524	240 m²	3+D	10.70 m (HP)	230 m²	4	12 m	Von Straße abgerückt
Grundfl.	4.200 m²			5.400 m²			

- *Zahl der zwingenden Vollgeschosse – Begründung*

  Das Plangebiet weist derzeit schon eine Bebauung mit meist drei- und viergeschossigen Gebäuden auf (siehe o. a. Tabelle). Der Charakter verändert sich somit durch die Festlegung der „zwingenden Vollgeschosse“ nicht.
  Nachdem im innerstädtischen Bereich eine gewisse Nachverdichtung gewährleistet sein soll, werden die Gebäude auf ein verträgliches Maß durch die Angabe der „zwingenden Vollgeschosse“ festgelegt. Ansonsten wäre es im Extremfall möglich, ein Gebäude abzubrechen und einen Bungalow zu errichten.
  Diese Erläuterung wird in der Begründung entsprechend ergänzt.

- Abstandsflächen

  Die Einhaltung der Abstandsflächen Nr. 3.2 wird durch Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO konkretisiert

- Dachgauben

  Im Plangebiet ist bereits eine große Vielfalt von Dachformen vorhanden. Aus diesem Grund sollten die Dachgauben Nr. 4.5.3 in der Art und Form nicht streng definiert sein.

- **Landratsamt Traunstein, Gesundheitsamt**
  Schreiben vom 23.03.2017

Frau Stadträtin Hübner war während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

„Hygienische Belange sind nicht betroffen."

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die zustimmende Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Gesundheitsamt, wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
9	**0**	

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

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T**
  Schreiben vom 20.03.2017

Frau Stadträtin Hübner war während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

„Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm, insbesondere an der Traunwalchener Straße, beeinträchtigt. Die Lärmeinwirkungen sollten ermittelt und geeignete Schallschutzmaßnahmen, z. B. in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen, festgelegt werden."

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Für den bezeichneten Bereich wird ein Schallschutzgutachten beauftragt.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
9	0	

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Für den bezeichneten Bereich wird ein Schallschutzgutachten beauftragt.

Folgende Privatpersonen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Architekt Karl Bobinger, Altenmarkt, im Auftrag von Bekim Elshani und Sead Dubravac**
  Schreiben vom 17.02.2017

„Zu Ihrer Entscheidung in der Stadtratssitzung vom 26.01.2017, die Anzahl der Vollgeschosse von vier auf drei auf unseren Grundstücken Flur-Nr. 536/594 und /1638, Finkensteiner Str. 1 und 3 zu senken, haben wir folgende Anmerkungen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass dieser Plan nur wegen des Wunsches der Eigentümer aufgestellt wurde, nach § 34 BauGB wäre diese Bauweise aufgrund der Umgebung ohnehin zulässig gewesen. Auch im Landratsamt Traunstein, Bauplanungsrecht sah man keine Hindernisse für die geplanten vier Geschosse; schon in Hinblick auf die von der Regierung von Bayern geforderte Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten. Es ist schließlich das Kerngebiet einer Stadt.

Außerdem hätte ein Neubau den Vorteil, dass hier eine Tiefgarage entstehen würde und die Laternenparker, welche schon sehr viele vor unseren Grundstücken parken, obwohl diese nicht in unseren Gebäuden wohnen.

Ein Neubau in nur dreigeschossiger Bauweise mit Tiefgarage ist nicht rentabel, von einem „Gewinn für einen Inverstor" einmal ganz abgesehen. Dass ein Neubau viele Vorteile für die Bewohner hat, z. B. Aufzug, neueste Energieeinsparverordnung, behindertengerechter Zugang, Auto in der Tiefgarage, davon ganz zu schweigen. Er bereichert das Stadtbild und in der Umgebung ist diese höhere Nutzung ja bereits vorhanden.

Nun zum Einspruch der Nachbarn Flur-Nr. 536/1016. Diese befürchten kein Sonnenlicht mehr zu erhalten. Seltsam, dass genau diese Nachbarn zum östlichen Grundstück gerade mal 3,5 m Abstand einhalten, obwohl dort ein 7 (sieben!) geschosshohes Gebäude steht. Dieser Abstand entspricht der halben Abstandsfläche für Gebäude nicht länger als 16 m, deshalb stehen dort auch **zwei** Gebäude

ansonsten hätte hier auf dem Handtuchgrundstück nicht so bebaut werden können. Die Eigentümer haben also **Ihr** Baurecht exakt ausgenutzt!

Nach Westen hin sind es 6,5 m, also die volle Abstandsfläche. Nur steht hier an der Grundstücksgrenze eine mehr als 3 m hohe, blick- und auch sonnendichte, immergrüne Thujenhecke, siehe Anlage Bilder. Diese ist nun plötzlich auf ca. 2 m heruntergeschnitten worden. Woher dieser Wandel? Wenn ich in ein Kerngebiet ziehe, so hat das Vorteile, aber ein Grundrecht auf Sonne besteht nur unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen. Die Eigentümer haben nach Osten hin die volle Abstandfläche vorgesehen und nicht schon gleich, wie grundsätzlich im dicht bebauten Stadtgebiet die halbe, oder gar weniger, gewünscht.

Ein wichtiger Punkt ist, dass im bestehenden Gebäude der Fußboden EG erst 1 m über dem Gelände beginnt. Ein Neubau mit drei Geschossen scheidet aus vorgenannten Gründen aus. So bleibt nur die Aufstockung um ein Geschoss.

Wie in beiliegender Skizze zu erkennen ist, wird nach Aufstockung nur eine Höhendifferenz von ca. 50 cm verbleiben und nicht die komplette Geschosshöhe von ca. 3 m!

In der neuen Planung ist die Dachneigung auf 22° gesenkt. Im Altbau würde der Dachstuhl angehoben, die hohe Dachneigung bleibt unverändert. Die Firsthöhe (13,96 m) überschreitet sogar die vom geplanten Neubau (13,15 m).

Ebenso kann kein Aufzug eingebaut, kein behindertengerechter Zugang ist möglich, das Gebäude bleibt alt, mit kleinen Fenstern und den üblichen Kältebrücken. Auch die Fernwärmeversorgung kann nicht genützt werden.

Aus diesen Gründen bitten wir Sie, Ihre Entscheidung über die vier Vollgeschosse noch einmal zu überdenken, da Ihnen diese wichtigen Informationen leider nicht korrekt angegeben wurden.

Vielen Dank für Ihre Mühe!

Die Grundstückseigentümer und Bauherren:
Bekim Elshani (Finkensteiner Straße 1) und Sead Dubravac (Finkensteiner Straße 3).“

<u>Beschlussvorschlag der Verwaltung:</u>
Der Stadtrat bestätigt seinen Beschluss vom 26.01.2017, wonach für die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 536/594 und 536/1638 nur drei Vollgeschosse bei einer seitlichen Wandhöhe von 9,0 m zugelassen werden. Der von Architekt Bobinger dargestellte Systemschnitt geht für das Dachgeschoss von einem Kniestock von ca. 1,50 m aus, welches zu einer seitlichen Wandhöhe von 10,55 m führt. Dies übersteigt die vom Stadtrat beschlossene Wandhöhe um ca. 1,55 m.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
9	1	

Der Stadtrat bestätigt seinen Beschluss vom 26.01.2017, wonach für die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 536/594 und 536/1638 nur drei Vollgeschosse bei einer seitlichen Wandhöhe von 9,0 m zugelassen werden. Der von Architekt Bobinger dargestellte Systemschnitt geht für das Dachgeschoss von einem Kniestock von ca. 1,50 m aus, welches zu einer seitlichen Wandhöhe von 10,55 m führt. Dies übersteigt die vom Stadtrat beschlossene Wandhöhe um ca. 1,55 m.

Billigungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stadtrat billigt den Planentwurf für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Finkensteiner Straße“ der Stadt Traunreut i. d. F. v. 14.02.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 14.02.2017 der Architektin Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	0	

Der Stadtrat billigt den Planentwurf für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Finkensteiner Straße“ der Stadt Traunreut i. d. F. v. 14.02.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 14.02.2017 der Architektin Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

1.6 Vorstellung und Billigung des Erschließungskonzepts für die Erweiterung des Gewerbegebiets „Äugelwald“

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.11.2014 die Erweiterung der Gewerbegebietsflächen „Äugelwald“ beschlossen, um weitere Grundstücke für Gewerbebetriebe zur Verfügung stellen zu können. In einer weiteren Sitzung im November 2016 wurde auch die Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Äugelwald“ um die südlich der alten Kreisstraße TS 49 gelegene Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 536/730, Gmkg. Traunreut beschlossen.

Anfragen von Gewerbetreibenden für Flächen von 1.000 m² bis 22.000 m² liegen der Kämmerei vor.

Ein erster Entwurf der Erweiterung des Bebauungsplans wurde vom Büro ing Traunreut GmbH erstellt, der die mit der Fa. Siteco verhandelten Flächen berücksichtigt.

Das überplante Erweiterungsgebiet umfasst eine Fläche von 36.426 m².
Das Nettobauland beträgt 26.625 m².
Die öffentlichen Grünflächen umfassen 8.771 m².
Die Verkehrsflächen rund 1.040 m².

Eine Anbindung der Flächen erfolgt über die alte Kreisstraße TS 49 sowie über eine neue Erschließungsstraße, die an das bereits mit Baurecht bestehende „Gewerbegebiet Äugelwald“ unmittelbar anschließt.

Für die Ausweisung des Gebietes ergibt sich voraussichtlich ein Ausgleichsbedarf nach Waldrecht in Summe von ca. 2,5 ha. Zusätzlich sind auch Ökoausgleichsflächen erforderlich.
Beide Ausgleichsflächenarten können durch vorhandene städtische Flächen bzw. durch Abbuchung vom Ökokonto ausgeglichen werden.

Herr Stadtbaumeister Gätzschmann stellt die Vorentwurfsplanung vor.

Beitragsrechtliche Stellungnahme:

Für die Erschließung des Gewerbegebietes „Äugelwald“ (einschließlich Erweiterungen) fallen Erschließungsbeiträge nach Art. 5a KAG an.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt ausgehend vom Kreisverkehr über die Trasse der „alten Kreisstraße“ (Hauptstraße) sowie über die nach Süden hin abzweigende neue Erschließungsstraße mit Wendehammer (Stich-/Nebenstraße).

Die „alte Kreisstraße“ war als Außenbereichsstraße ursprünglich nicht zum Anbau bestimmt. Mit Ausweisung der anliegenden Gewerbegrundstücke tritt ein Funktionswandel zur Anbaustraße (Erschließungsstraße) ein.

Das östliche Teilstück der „alten Kreisstraße“ im Gewerbegebiet wurde im Zuge der Neutrassierung der Kreisstraße (Ostumgehung) zur Ortsstraße abgestuft (und ist folglich in das Eigentum der Stadt übergegangen), die Grundstücksfläche des westlichen Teilstücks im Gewerbegebiet wurde nach Einziehung vom Landkreis Traunstein käuflich erworben. Hierfür sind nach Auskunft der Kämmerei lediglich Grunderwerbskosten angefallen (jedoch keine Kosten der Übernahme nach § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Die Fahrbahn der „alten Kreisstraße“ befindet sich derzeit in einem benutzbaren Zustand. Es sind keine wesentlichen Setzungen (Unterbau) festzustellen. Lediglich die Asphaltschicht müsste wohl neu (entsprechend den geltenden Regelwerken) aufgebracht werden. Zudem sind derzeit keine Entwässerungs- und Be-

leuchtungseinrichtungen vorhanden. Diese wären (zusammen mit ggf. erforderlichen Gehwegen) im Zuge der endgültigen Herstellung als Erschließungsstraße noch zu errichten.

Die endgültige Herstellung der „alten Kreisstraße“ als Erschließungsanlage soll zweckmäßigerweise erst dann erfolgen, wenn auch die nördlich der „alten Kreisstraße“ gelegene Teilfläche des Firmengeländes der Fa. Siteco (derzeit unbebaute Fläche Flur- Nr. 536/1700 / Zone II) als Gewerbegrund ausgewiesen ist. Der Stadtrat hatte mit Beschluss vom 28.07.2016 bereits die Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Äugelwald“ für diese Teilfläche beschlossen.

Im Rahmen einer Prognoseentscheidung ist anhand einer überschlägigen Berechnung und Gegenüberstellung der voraussichtlichen Kosten für die beiden Erschließungsanlagen sowie der künftig erschlossenen Grundstücksflächen eine Zusammenfassungsentscheidung zur Bildung einer Erschließungseinheit zu prüfen.

Die Umlegung der Erschließungskosten erfolgt (bei Weiterveräußerung durch die Stadt) mittels Ablösevereinbarungen in den Grundstückskaufverträgen (Gesamtpreisverträge) bzw. im Übrigen durch Beitragsbescheid.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stadtrat nimmt den heute vorgestellten Planungsentwurf zur Kenntnis und billigt diesen.
Auf dieser Grundlage ist die weitere Bauleitplanung zu erarbeiten und das Bauleitplanverfahren durchzuführen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	**0**	

Der Stadtrat nimmt den heute vorgestellten Planungsentwurf zur Kenntnis und billigt diesen.
Auf dieser Grundlage ist die weitere Bauleitplanung zu erarbeiten und das Bauleitplanverfahren durchzuführen.

1.8 Wasser- und Umweltverträglichkeitsrecht; Wasserrechtliche Bewilligung zum Weiterbetrieb der Wasserkraftanlage „Wiesenmühle" sowie Plangenehmigung eines Gewässerausbaus zur Herstellung einer Flachwasserzone am Hörpoldinger Mühlbach, Stadt Traunreut, durch Herrn Josef Aigner jun. (Schreiben Landratsamt Traunstein vom 15.05.2017) - Stellungnahme der Stadt Traunreut

Für die Wasserkraftnutzung der „Wiesenmühle" wurde vom Landratsamt Traunstein mit Bescheid vom 05.04.1988 eine wasserrechtliche Bewilligung zum Betrieb einer Wasserkraftanlage am Hörpoldinger Mühlbach mit einer Triebwassermenge von gesamt 3,6 m³/s erteilt. Diese Bewilligung ist bis 31.03.2018 befristet. Der Mühlbach wird am Pertensteiner Wehr aus der Traun ausgeleitet; letzteres ist nicht Gegenstand dieses Wasserrechtsverfahrens.

Am 21.11.2016 beantragte der Unternehmer die Erteilung einer langfristigen Anschlussbewilligung zur Fortsetzung der Gewässerbenutzungen im bisherigen Umfang. Die Unterlagen wurden am 28.02.2017 um entsprechende Ausführungen auf Plangenehmigung zur Herstellung einer als ökologischen Verbesserungsmaßnahme konzipierten Flachwasserzone am Mühlbach ergänzt.

Nach §§ 3 a ff. des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurden in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG Nr. 13.14 eine allgemeine Vorprüfung zur langfristigen Fortsetzung des Betriebs, sowie die zur Schaffung einer Flachwasserzone vorgeschriebene standortbezogene Vorprüfung nach Nr. 13.18.2 dieser Anlage, vorgenommen.
Diese kamen zu dem im Amtsblatt des Landkreises Traunstein vom 13.04.2017 veröffentlichten Ergebnis, dass abgesehen von der Bauzeit für die Flachwasserzone keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt feststellbar sein werden. Da sich ansonsten aufgrund der Beibehaltung der maßgeblichen Benutzungsparameter bei Einhaltung der nach heutigem Stand geltenden zusätzlichen Anforderungen keine wesentlichen Veränderungen abzeichnen, unterbleibt eine weiter gehende Umweltverträglichkeitsprüfung.

Das Vorhaben und die Auslegung des Plans wurden **öffentlich bekannt gemacht.**

Die vollständigen, für das wasserrechtliche Verfahren entscheidungserheblichen Unterlagen (Plan) liegen **ab 30.05.2017** für die Dauer eines Monats, also **bis einschließlich 30.06.2017** auf Zimmer Nr. E 210, 2. Stock, des Rathauses in der Stadt Traunreut während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht auf.

Die betroffene Öffentlichkeit und jeder, dessen Belange durch das Vorhaben berührt werden, können bis zu zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist, also **bis einschließlich 17.07.2017 (Einwendungsfrist)** schriftlich oder zur Niederschrift beim Landratsamt Traunstein oder bei der Stadt Traunreut Einwendungen gegen den Plan erheben.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Seitens der Stadt Traunreut werden gegen die beantragte langfristige Anschlussbewilligung zur Fortsetzung der Gewässerbenutzungen im bisherigen Umfang sowie der Plangenehmigung zur Herstellung einer als ökologischen Verbesserungsmaßnahme konzipierten Flachwasserzone am Mühlbach keine Einwände erhoben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die bei der Stadt Traunreut beantragte Sondernutzung für Querung der Gemeindestraße in Pertenstein sowie des Fuß- und Radweges entlang der Traun bei Wiesen im Zusammenhang mit geplanten Baumaßnahmen am Mühlbach nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	**0**	

Seitens der Stadt Traunreut werden gegen die beantragte langfristige Anschlussbewilligung zur Fortsetzung der Gewässerbenutzungen im bisherigen Umfang sowie der Plangenehmigung zur Herstellung einer als ökologischen Verbesserungsmaßnahme konzipierten Flachwasserzone am Mühlbach keine Einwände erhoben.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die bei der Stadt Traunreut beantragte Sondernutzung für Querung der Gemeindestraße in Pertenstein sowie des Fuß- und Radweges entlang der Traun bei Wiesen im Zusammenhang mit geplanten Baumaßnahmen am Mühlbach nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist.

1.9 Antrag auf Erteilung einer Änderungsgenehmigung gem. § 16 Abs. 1 i. V. m. § 19 BImSchG für die Änderung und Erweiterung der Anlage zur Herstellung von Klebemitteln gemäß Nr. 10.6 „V“ des Anhangs I zur 4. BImSchV auf den Grundstücken Fl.Nr. 536/102, 536/485 und 537/12 der Gemarkung Traunreut durch die Fa. Tremco Illbruck Produktion GmbH, Traunreut; Stellungnahme der Stadt Traunreut

Mit Schreiben vom 06.06.2017 teilt das Landratsamt Traunstein mit, dass die Firma Tremco illbruck Produktion GmbH die Erweiterung/Änderung ihrer bereits immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlage zur Herstellung von Klebemitteln (Anlage gem. Nr. 10.6 des Anhangs 1 der 4. BImSchV) beantragt hat und fordert die Stadt auf, zu dem Vorhaben Stellung zu nehmen und hinsichtlich der baurechtlichen Belange über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu entscheiden.

Gleichzeitig wurde ein Antrag auf Zulassung des vorzeitigen Beginns nach § 8 a BImSchG gestellt (s. Register 1 Nr. 1.3.1 der Antragsunterlagen). Da der Betreiber bereits Ende der 25. KW mit den Bauarbeiten beginnen müsste, bitten wir um schnellstmögliche Mitteilung (spätestens bis 23.06.2017) ob und ggf. unter welchen gesonderten Nebenbestimmungen bzw. Auflagen einer Zulassung des vorzeitigen Beginns zugestimmt werden kann.

Antragsgegenstand ist die wesentliche Änderung der genehmigungsbedürftigen „Anlage zur Herstellung von Klebemitteln" gemäß Ziffer 10.6-V der 4. BImSchV durch:

- Errichtung und Betrieb von 10 Silos für Kreide (4) und Kieselsäure (6)

- Errichtung und Betrieb von 2 x 2 doppelwandigen Edelstahltanks (je 40 m³) für Weichmacher und 2 x 2 doppelwandigen Edelstahltanks (je 40 m³) für (Pre-)Polymere, hierzu Installation von Rohrleitungen und Pumpen (in einem separaten Pumpenhaus) zur Anbindung an die neue Produktionslinie

- Errichtung und Betrieb zweier WHG-Flächen als Abfüllplatz (Abtankplatz) in Betonbauweise für die Befüllung der vorgenannten Tanks mittels Tankfahrzeugen

- Errichtung und Betrieb von zwei neuen Produktionslinien zur Herstellung von Hybrid-Kleb- und –dichtmitteln

- Kapazitätserhöhung der Produktionsleistung von derzeit 10.000 t/a auf max. 20.000 t/a. Auf jede der beiden v. g. Produktionslinien entfällt damit eine rechnerische Kapazität von 5.000 t/a.

- Bauliche Veränderung des Gebäudeteils „G" (ehemaliges Versandlager II), u. a. durch statische Verstärkung der Geschoßplatte im Erdgeschoß und Öffnung des Daches zur Schaffung der baulichen Voraussetzungen für den Einbau der Produktionslinien

- Aufgabe der Nutzung des ehemaligen „VbF"-Lagers als Teil der immissionsschutzrechtlichen genehmigungsbedürftigen Anlage (zukünftige Nutzung:

  Lagerung inerter Maschinen-und Anlagenteile)

- Abriss des Kartuschenlagers

- Neubau des Kartuschenlagers an anderer Stelle

- Errichtung und Betrieb von insgesamt 2 neuen Trafostationen, je 630 kVA

- Errichtung und Betrieb von 9 Additiv-Dosierstationen für nicht brennbare Flüssigkeiten

- Errichtung und Betrieb von 2 Additiv-Dosierstationen für brennbare Flüssigkeiten

- Errichtung und Betrieb einer Dosierstation für Weichmacher

- Errichtung und Betrieb von 2 Dosierstationen für (Pre-)Polymere

- Errichtung und Betrieb von 2 Big-Bag-Stationen zur Dosierung von Kieselsäure

- Genehmigungsrechtliche Klarstellung und Flexibilisierung der Einsatzstoffe durch Definition von Stoffgruppen, Darstellung der Stoffmengenbilanzen anhand von Musterrezepten

- Erweiterung der Betriebszeit auf einen 24-Stunden-Betrieb an 7 Tagen die Woche

- Nutzung des derzeitigen Fertigwarenlagers I als Rohstofflager für feste Rohstoffe (Kreide und Kieselsäure) und flüssige Rohstoffe auf jeweils geeigneten bauartzugelassenen mobilen Auffangwannen

- Klarstellung der bereits in der Vergangenheit durchgeführten, aber genehmigungsrechtlich noch nicht behandelten Änderungen im Bestand:
  - Demontage von 5 manuellen Abfüllanlagen
  - 2 neue vollautomatische Schlauchbeutel-Abfüllanlagen inkl. Verpacker
  - 1 neue vollautomatische Kartuschen-Abfüllanlage inkl. Verpacker
  - 1 neuer 700 l-Planetenmischer als Ersatz/Austausch für 550 l-Planetenmischer
  - 1 neuer Stellplatz für Rohstoff im Hof (3 überdachte Regale mit Auffangwannen

- Ertüchtigung der vorhandenen Abgasreinigung durch Installation
- eines zusätzlichen Wäschers

  - einer mehrstufigen Kondensationsanlage mit verbesserter/neuer Ablufterfassung

<u>Stellungnahme der Stadtwerke Traunreut vom 12.06.2017:</u>
„Wie in unserer Stellungnahme mit Schreiben vom 10.02.2012, hier ging es ebenfalls um die Herstellung von Klebemitteln, weisen wir wieder daraufhin, dass alles anfallende Abwasser aus der Produktionsstätte am Traunring 65 in die öffentliche Entwässerungseinrichtung einzuleiten ist und dabei die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Traunreut zu beachten ist:
www.traunreut.de/rathausundpolitik/ortstrecht/satzungen/Entwässerungssatzung

Besonders die hier unter § 15 EWS genannten Einleitungsverbote beziehungsweise Einleitungsbedingungen mit Grenzwerten sind strikt einzuhalten. Gegebenenfalls ist das einzuleitende Abwasser über eine geeignete Anlage entsprechend vorzubehandeln. Ansprechpartner in allen Fragen der Grundstücksentwässerung ist rainer.koesterke@stadtwerke-traunreut.de,
Telefon 08669 852-168.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ vom 08.03.2002 sowie der 5. Änderung dieses Bebauungsplanes vom 22.04.2015.

Der betreffende Bereich ist als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) ausgewiesen. Ein GE dient überwiegend zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In einem GE sind Gewerbebetriebe aller Art grundsätzlich zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Das Vorhaben widerspricht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Überschreitung der zulässigen Wandhöhe durch einen Abluftkamin mit einer Höhe von 16,80 m. Die zulässige Wandhöhe ist in diesem Quartier auf 15.50 m festgesetzt.
- Folgende bauliche Anlagen liegen zum Teil vollständig außerhalb der nordöstlichen Baugrenze an der Bahnlinie:
    - Lagerhalle Kartuschen
    - 3 IBC-Container
    - 4 Abfallcontainer
    - Standort für Paletten
    - Neugestaltung des bestehenden Mitarbeiterparkplatzes

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist möglich (§ 31 Abs. 2 BauGB).

An den bestehenden Gewerbebetrieb grenzen folgende Nutzungen an:

- nördlich: Bahnlinie für Güterverkehr, Kreisstraße TS 42 und Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (Bebauungsplan „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“),
- östlich: Öffentliche Grünfläche, Sportplatz, Tennisanlage,
- südlich:
    - im östlichen Bereich: Mischgebiet (Bebauungsplan „Gebiet zwischen Traunring, Brandenburger Straße, Danziger Weg und Martin-Luther-Straße“),
    - westlich davon: Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan „Gebiet zwischen Traunring, Brandenburger Straße, Danziger Weg und Martin-Luther-Straße“),
    - westlich davon: Allgemeines Wohngebiet (§ 34 BauGB)
- westlich: Gewerbegebiet (Bebauungsplan „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“).

Änderungen der bisherigen angrenzenden Nutzungen sind derzeit nicht absehbar.

Für das Vorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten der hoock farny ingenieure, Landshut, vom 30.01.2017 erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung der Richtigkeit der erläuterten Betriebscharakteristik sowie bei strikter Beachtung der aufgeführten Schallschutzauflagen, das Vorhaben in keinem Konflikt mit den Anforderungen der TA Lärm bzw. mit den lärmimmissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes steht. Das Vorhaben ist daher gut geeignet dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gerecht zu werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Stadt Traunreut erhebt keine Einwände gegen das Vorhaben, soweit die Stellungnahme der Stadtwerke Traunreut berücksichtigt wird.
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB). Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Wandhöhen- und Baugrenzenüberschreitung wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 BauGB).
Gegen die Zulassung des vorzeitigen Baubeginns werden ebenfalls keine Einwände erhoben.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
9	**1**	

Die Stadt Traunreut erhebt keine Einwände gegen das Vorhaben, soweit die Stellungnahme der Stadtwerke Traunreut berücksichtigt wird.
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB). Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Wandhöhen- und Baugrenzenüberschreitung wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 BauGB).
Gegen die Zulassung des vorzeitigen Baubeginns werden ebenfalls keine Einwände erhoben.

2. Beschließende Angelegenheiten

2.1 Errichtung eines Logistikgebäudes mit Ladehof und Hochregallager (Geb. H 33) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1197, Gemarkung Stein an der Traun; Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB Antragstellerin: Fa. Dr. Johannes Heidenhain GmbH

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung eines Logistikgebäudes mit Ladehof und Hochregallager (Geb. H 33).

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „GE Hochreit Mitte“ vom 19.06.2013 mit 1. Änderung vom 21.01.2016 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

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

Das Vorhaben widerspricht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Überschreitung der Baugrenze im Norden über die gesamte Gebäudelänge in einer Tiefe von 3 – 8 m.
- Damit Lage des Gebäudes nördlich innerhalb einer privaten Grünfläche und zum Teil innerhalb einer öffentlichen Verkehrsfläche.
- Damit auch Verschwenkung der nördlich des Gebäudes verlaufenden Verkehrsflächen in das Straßenbegleitgrün und in eine öffentliche Grünfläche.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist möglich (§ 31 Abs. 2 BauGB).
Mit Aufstellungsbeschluss vom 24.09.2015 hat der Stadtrat der Stadt Traunreut die 2. Änderung des Bebauungsplans „GE Hochreit Mitte“ hinsichtlich einer neuen Anbindung (Trasse) des Gebietes im Norden beschlossen.
In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, auch die vorliegenden Abweichungen in die Bebauungsplanänderung einzuarbeiten.
Ein Planungsbüro ist bereits mit der Ausarbeitung des Planentwurfes beauftragt.

Kfz-Stellplätze sind gemäß des Stellplatznachweises in ausreichender Anzahl vorhanden (Bedarf 117; Vorhanden 542).

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB).
Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 BauGB).

für	gegen	Beschluss:
10	**0**	

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB).
Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 BauGB).

2.2 Sanierung der Heizzentrale in der Carl-Orff-Schule Traunwalchen; Auftragsvergabe für die Ausführung der Heizungsarbeiten

Die Arbeiten für die Sanierung der Heizzentrale in der Carl-Orff-Schule Traunwalchen wurden Anfang Mai d. J. in beschränktem Umfang ausgeschrieben.

Die geplante Maßnahme ist im Zeitraum vom 24.07.2017 bis 15.09.2017 auszuführen und fertigzustellen.

Die Vergabeunterlagen wurden vom Planungsbüro Manfred Schmidhuber, Max-Humpl-Str. 7, 83361 Kienberg, erstellt und über das Ausschreibungssystem des Bayer. Staatsanzeigers sechs Firmen zur Verfügung gestellt.

Die Angebotseröffnung fand am 31.05.2017 statt.
Zwei Angebote wurden fristgerecht vorgelegt.

Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgte durch das Planungsbüro Schmidhuber und erbrachte folgendes Ergebnis:

Mindestbieter: Fa. Robert Aigner GmbH, Fridolfing
161.651,69 € brutto
Zweitbieter: 173.357,82 € brutto

Die Kostenberechnung für Maßnahme sah eine Investitionssumme in Höhe von 230.860 € brutto vor.
Nach derzeitigem Stand wird der Ansatz somit um brutto 69.208 € unterschritten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Auftrag für die Ausführung der Heizungsarbeiten für die Sanierung der Heizzentrale in der Carl-Orff-Schule Traunwalchen wird an die mindestnehmende Firma Robert Aigner GmbH, Laufener Straße 22, 83413 Fridolfing, zum geprüften Angebotspreis i. H. v. 161.651,69 € einschließlich 19 % MwSt. vergeben. Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 31.05.2017.

für	gegen	Beschluss:
10	**0**	

Der Auftrag für die Ausführung der Heizungsarbeiten für die Sanierung der Heizzentrale in der Carl-Orff-Schule Traunwalchen wird an die mindestnehmende Firma Robert Aigner GmbH, Laufener Straße 22, 83413 Fridolfing, zum geprüften Angebotspreis i. H. v. 161.651,69 € einschließlich 19 % MwSt. vergeben. Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 31.05.2017.

2.3 Neubau Feuerwehrgerätehaus Traunwalchen; Information über die Auftragsvergabe der Heizungsarbeiten (VE 101) und Sanitärarbeiten (VE 102)

Dieser Tagesordnungspunkt wurde zurückgestellt.

2.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Osteopathie-Praxis auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/657, Gemarkung Traunreut (Munastr. 10 a); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB; Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB; Antragsteller: Frank Matthias

Der Antragsteller beabsichtigt die Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Osteopathie-Praxis.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße vom 09.02.1995 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.
Dort sind Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören grundsätzlich zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Für die Praxis sind 2 Kfz-Stellplätze erforderlich, die in der Tiefgarage des Anwesens nachgewiesen sind.

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 Nutzungsänderung einer bauliche 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).

Die beantragte Nutzungsänderung widerspricht nicht den Zielen der Sanierung des Stadtkerns.

Hinweis: Das Wohn- und Geschäftshaus ist aufgrund seiner flächenmäßigen Größe ein Sonderbau (Art. 2 Abs. 4 Nr. 3 BayBO).

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.

2.5 Änderung des Gebäudes A 66 durch Anbau einer Lager- und Kommissionierungshalle und Versetzen von 3 Fertiggaragen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1201/2, Gemarkung Stein an der Traun (Dieselstr. 1); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB; Antragstellerin: Fa. Dr. Johannes Heidenhain GmbH

Die Antragstellerin beabsichtigt die Änderung des Gebäudes A66 durch Anbau einer Lager- und Kommissionierungshalle und das Versetzen von 3 Fertiggaragen.
Durch die Erweiterung entsteht ein Sonderbau (Art. 2 Abs. 4 Nr. 3 BayBO).

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „GE Hochreit Mitte“ vom 19.06.2013 mit 1. Änderung vom 21.01.2016 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB).

für	gegen	Beschluss:
10	0	

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

2.6 Tektur zur Errichtung einer Lagerhalle (Geb. 58) im Bereich der Werkserweiterung Ost auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/5, Gemarkung Traunreut (Nähe Frühlinger Spitz); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB; Antragstellerin: Fa. BSH Hausgeräte GmbH

Die Antragstellerin beabsichtigt die Änderung und Erweiterung der mit Baurechtsbescheid vom 23.01.2017, Az 4.40-640-2016 genehmigten Lagerhalle.

Gegenstand der Tektur ist im Wesentlichen eine Lageverschiebung der Halle nach Westen sowie eine Erweiterung in nördliche und südliche Richtung und damit auch der Zusammenbau mit den Gebäuden „31 Ost“ und „56“.

Die Grundfläche der Lagerhalle steigt von 7.450 m² auf 7.772 m² (mit sonstigen An- und Zwischenbauten auf 8.579 m²). Zulässig wäre eine Grundfläche von bis zu 10.000 m².

Auch Büroräume werden eingebaut.

Die First- und Wandhöhe werden um 1,49 bzw. 1,99 m erhöht (FH=13,18 m, WH=12,86 m).
Die max. zulässige Gebäudehöhe ist damit erreicht, wird aber nicht überschritten.

Zudem sind östlich des Gebäudes die Errichtung eines Nebengebäudes zur Trinkwasserversorgung und die Errichtung einer Lärmschutzwand (l=50 m, h=6 m) vorgesehen.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „Industriegebiet am Frühlinger Spitz“ vom 28.06.2014 mit 1. Änderung vom 13.04.2017 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

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

Das Vorhaben widerspricht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Überschreitung der Baugrenze nach Westen über die gesamte Gebäudelänge in einer Tiefe von 8 – 10 m.
- Lage des Gebäudes zur Trinkwasserversorgung zu ca. 2/3 nach Osten außerhalb einer Baugrenze.
- Lage der Lärmschutzwand im Osten vollständig außerhalb einer Baugrenze.
- Anpassung der Böschung und der privaten Grünfläche.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist möglich (§ 31 Abs. 2 BauGB).
Mit Aufstellungsbeschluss vom 04.05.2017 hat der Stadtrat der Stadt Traunreut die 2. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet am Frühlinger Spitz“ zur Anpassung der gegenständlichen Tekturplanung beschlossen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB).
Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 BauGB).

für	gegen	Beschluss:
10	**0**	

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB).
Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 BauGB).

2.7 Brandschutztechnische Sanierung des Heimathauses Traunreut; Auftragsvergabe für die Sanierung der elektrotechnischen Anlage

Am 20.10.2016 beschloss der Stadtrat, insbesondere aufgrund der bestehenden Brandschutzprobleme im Heimathaus Traunreut, die Besucheranzahl für Veranstaltungen auf max. 200 Personen zu begrenzen und für die notwendigen Sanierungsmaßnahmen ausreichend Geld zur Verfügung zu stellen.

Die Bauleistungen für die Sanierung der elektrotechnischen Anlage wurden Anfang Mai 2017 beschränkt ausgeschrieben.

Die Vergabeunterlagen wurden vom beauftragten Ingenieurbüro Silberbauer, in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt Traunreut, erstellt und über das Ausschreibungssystem des Bayer. Staatsanzeigers den Bewerbern zur Verfügung gestellt.

Acht Firmen wurden zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert.
Eine Firma hat fristgerecht ein Angebot eingereicht.
Die Angebotseröffnung fand am 31.05.2017 statt.

Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgte durch das Ingenieurbüro Silberbauer und erbrachte folgendes Ergebnis:

Mindestbieter:	**Fa. Elektro Riedl**	**156.261,83 € brutto**
Kostenschätzung:		162.554,00 € brutto

Die Kostenschätzung des Ingenieurbüro Silberbauer für die Sanierung der elektrotechnischen Anlage beläuft sich auf 162.554,00 €. Die Vergabesumme für diese Leistungen beträgt 156.261,83 €. Somit ergibt sich eine Kostenminderung von 6.292,17 €.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Auftrag für die Sanierung der elektrotechnischen Anlage im Heimathaus Traunreut, wird an die mindestnehmende Firma Elektro Riedl, Königsberger Str. 3, 83301 Traunreut, zum geprüften Angebotspreis von 156.261,17 € einschl. 19 % MwSt. vergeben.
Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 30.05.2017.

für	gegen	Beschluss:
10	**0**	

Der Auftrag für die Sanierung der elektrotechnischen Anlage im Heimathaus Traunreut, wird an die mindestnehmende Firma Elektro Riedl, Königsberger Str. 3, 83301 Traunreut, zum geprüften Angebotspreis von 156.261,17 € einschl. 19 % MwSt. vergeben.
Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 30.05.2017.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter
Erster Bürgermeister

Schriftführer

Gerold Tutsch