

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	29.03.2017
Beginn	16:00 Uhr
Ende	17:20 Uhr

I. Ladung der Mitglieder des Beschlussorgans

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

Erster Bürgermeister Klaus Ritter und die Stadtratsmitglieder:

Dangschat Hans-Peter
Dzial Günter
Hübner Rosemarie
Jobst Johann
Obermeier Paul
Seitlinger Bernhard
Stoib Christian (Vertr. f. Kusstatscher Herbert)
Unterstein Konrad
Winkler Josef
Zembsch Helga

Nicht erschienen war(en):
Kusstatscher Herbert

Grund (un)entschuldigt:
Urlaub

II. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans

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



III. Tagesordnung

1. Beschließende Angelegenheiten

- 1.1 Neubau einer Löschwasserkisterne im Bereich Heiming;
Auftragsvergabe für die Ausführung der Baumeisterarbeiten
- 1.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung der bestehenden sozialpädagogischen Tagesgruppe auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/368, Gemarkung Traunreut (Kantstr. 30)
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: Frau Cornelia Streitwieser

2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Wärmeversorgung für die städt. Gebäude in Sankt Georgen (Schule, Turnhalle, Kindergarten und „Lehrerwohnhaus“);
Anschluss an die Fernwärmeversorgung oder sog. „Insellösung“ – Grundsatzentscheidung;
Festlegung der Technik zur Wärmeerzeugung;
Bereitstellung von Haushaltsmitteln und Beantragung staatlicher Zuwendungen
- 2.2 Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1177/253 und 1177/254, Gemarkung Traunreut, Nähe Gottfried-Michael-Straße 7;
- Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 2.3 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz für den Ortsteil Thalham
- Stellungnahme als Nachbargemeinde nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 2.4 Aufstellung einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB für den Ortsteil Thalham der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz;
- Stellungnahme als Nachbargemeinde nach § 4 Abs. 2 BauGB

IV. Beschlüsse

1. Beschließende Angelegenheiten

1.1 **Neubau einer Löschwasserzisterne im Bereich Heiming; Auftragsvergabe für die Ausführung der Baumeisterarbeiten**

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 506/0, Gemarkung Pierling, soll im April 2017 eine unterirdische Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 300 m³ errichtet werden.

Die Bauleistungen hierfür wurden Anfang Februar 2017 beschränkt ausgeschrieben.

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

Fünf Firmen wurden zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert.
Zwei Firmen haben fristgerecht ein Angebot eingereicht.
Die Angebotseröffnung fand am 09.03.2017 statt.

Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgte durch das Stadtbauamt Traunreut und erbrachte folgendes Ergebnis:

Mindestbieter:	Fa. Posch Bau GmbH, Nußdorf	61.341,17 € brutto
Zweitbieter:		67.475,38 € brutto

Die Kostenschätzung des Stadtbauamtes für die Errichtung des Löschwasserbehälters beläuft sich auf 60.000,-- €. Die Vergabesumme für diese Leistungen beträgt 61.341,17 €. Somit ergibt sich eine Kostensteigerung von 1.341,17 €.

Auf der Kostenstelle 1300.9502 stehen 60.000,-- € zur Verfügung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Die Mehrkosten in Höhe von 1.341,17 € werden überplanmäßig genehmigt.
2. Der Auftrag für die Errichtung einer Löschwasserzisterne mit 300 m³ Fassungsvermögen in Heiming, auf der Flur-Nr. 506/0, Gemarkung Pierling, wird an die mindestnehmende Firma Posch Bau GmbH, Wanger-Mösl-Straße 2, 83365 Nußdorf, zum geprüften Angebotspreis von 61.341,17 € einschl. 19 % vergeben.
Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 01.03.2017.



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

1. Die Mehrkosten in Höhe von 1.341,17 € werden überplanmäßig genehmigt.
2. Der Auftrag für die Errichtung einer Löschwasserzisterne mit 300 m³ Fassungsvermögen in Heiming, auf der Flur-Nr. 506/0, Gemarkung Pierling, wird an die mindestnehmende Firma Posch Bau GmbH, Wanger-Mösl-Straße 2, 83365 Nußdorf, zum geprüften Angebotspreis von 61.341,17 € einschl. 19 % vergeben.
Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 01.03.2017.

1.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung der bestehenden sozialpädagogischen Tagesgruppe auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/368, Gemarkung Traunreut (Kantstr. 30)

Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1

BauGB;

Antragstellerin: Frau Cornelia Streitwieser

Die Antragstellerin beabsichtigt die räumliche Erweiterung der bestehenden sozialpädagogischen Tagesgruppe (vgl. 4.40-B-399/2011).

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Nordwest“ vom 18.11.1963 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Dort sind Anlagen für soziale Zwecke grundsätzlich zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Das Vorhaben widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ein Mehrbedarf an Kfz-Stellplätzen ergibt sich nicht, da es bei einer bestehenden Kinder-Tagesgruppe bleibt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

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

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



2. Vorberatende Angelegenheiten

2.1 Wärmeversorgung für die städt. Gebäude in Sankt Georgen (Schule, Turnhalle, Kindergarten und „Lehrerwohnhaus“); Anschluss an die Fernwärmeversorgung oder sog. „Insellösung“ – Grundsatzentscheidung; Festlegung der Technik zur Wärmeerzeugung; Bereitstellung von Haushaltsmitteln und Beantragung staatlicher Zuwendungen

Stellungnahme des Klimaschutzmanagers, Herrn Vilsmaier:

Allgemeines zu den Liegenschaften, welche Gegenstand der Maßnahme sein sollen:

- ☐ **Die Grundschule** gliedert sich in einen Altbau (Baujahr 1936 und 1956) und einen Neubau aus dem Jahr 1993. Der Altbau wurde ca. im Jahr 1995 generalsaniert (Fenster, Heizung, etc.), jedoch ohne Außenwanddämmung.
- ☐ **Die Turnhalle** wurde ca. 1960 errichtet und ebenfalls generalsaniert. Sie ist baulich an die Grundschule angeschlossen. Diese Verbindung sollte besser isoliert werden.
- ☐ **Der Kindergarten** wurde im Jahr 1988 errichtet; vereinzelt wurden Fenster erneuert, ansonsten keine energetischen Sanierungsmaßnahmen
- ☐ **Das sog. Lehrerhaus** wird derzeit vermietet, also gewerblich genutzt, was die Einbeziehung in die Förderung ausschließt. Im Wärmeverbund wird eine Stichleitung vorgesehen, so dass ein Anschluss an den Wärmeverbund später einfach möglich ist. In Kürze wird ein Vollwärmeschutz das Haus energetisch aufwerten. Dabei wird ebenfalls der geplante Anschluss berücksichtigt. Der Anschluss des Lehrerhauses würde eine zusätzliche Wärmetrasse mit rund 65m und die Installation einer Übergabestation notwendig machen, Mehrinvestition rund 25.000 Euro. Auf die zu installierenden Heizungstechnik für den Wärmeverbund gesamt hätte dies keine zusätzlichen Auswirkungen. Aus ökologischer und auch ökonomischer Sicht sollte man das Lehrerhaus mit in die Überlegungen einbeziehen, weil der Ölkessel dort älter als 20 Jahre ist.

Alle vier Gebäude befinden sich ansonsten in einem guten Zustand. In St. Georgen ist kein Gasanschluss vorhanden. Der Ausbau und anschließende Anschluss an das Fernwärme-Netz (teilweise gespeist durch Tiefengeothermie) kann aus wirtschaftlichen Gründen leider nicht umgesetzt werden. Daher ist eine Wärmeverbundlösung der oben genannten Gebäude anzustreben.

Beheizung Ist-Zustand:

Die Grundschule wird über 2 Heizölkessel mit je 225 kW aus dem Baujahr 1994 beheizt. Zudem ist eine Solarthermieanlage installiert. Es sind 2 Pufferspeicher



mit je ca. 200 l installiert. Der jährliche Heizölverbrauch beläuft sich auf rund 40.000 l und wird monatlich dokumentiert. Es sind 2 Heizöl-tanks mit je rund 30.000 l vorhanden. Die Wärmeübertragung erfolgt über Fußbodenheizung und Heizkörper in getrennten Heizkreisen. Brauchwasser (Zirkulation) wird für die Reinigung und insbesondere für die Schulküche benötigt. Es ist eine Nachtabsenkung vorhanden. Die Schule wird bis auf zwei Wochen im Jahr auch von Vereinen genutzt; auch abends ist die Schule häufig bis 22.00 Uhr belegt.

Die Turnhalle wird über einen Heizölkessel mit rund 105 kW aus dem Jahr 1997 beheizt. Zudem ist eine Solarthermieanlage mit Pufferspeicher installiert. Der jährliche Heizölverbrauch beläuft sich auf rund 10.000 l und wird monatlich dokumentiert. Der Heizöltank hat ein Volumen von rund 20.000 l. Die Wärmeübertragung in der Turnhalle erfolgt über Fußbodenheizung. Neben der Turnhalle befindet sich ein Eingangs/Durchgangsbereich zur Schule, der ebenfalls über diesen Kessel mitgeheizt wird. Die Turnhalle wird auch von Vereinen genutzt und ist insbesondere in den Wintermonaten häufig bis 22.00 Uhr belegt.

Der Kindergarten wird über einen Heizölkessel mit ca. 55 kW aus dem Jahr 1988 beheizt. Der jährliche Heizölverbrauch beläuft sich auf rund 8.000 l. Die Wärmeübertragung im Gebäude erfolgt über Fußbodenheizung und Heizkörper in getrennten Heizkreisen. Jeder Gruppenraum verfügt über ein Thermostat. Zudem ist eine Zirkulationsleitung für Brauchwasser vorhanden, welches für verschiedenen Waschbecken, Reinigung und die Küche benötigt wird.

Zu fördernde Maßnahmen:

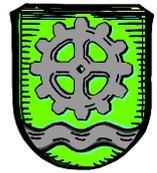
eine zentrale Wärmeverbundlösung für die Beheizung des Schulgebäudes, der Turnhalle und des Kindergartens. Der Heizraum in der Grundschule ist dabei als künftige Heizzentrale geplant.

Die sowohl wirtschaftlichste als auch klimaverträglichste Energieversorgungsform ist: eine Wärmeverbundlösung mit Pelletkessel klein für die Grundlast und Pelletkessel groß für die Spitzenlast. Beide Kessel werden nach Bedarf, kaskadenartig gesteuert und ergänzen sich gegenseitig. Die bestehenden Heizöltanks können so entfernt und als Pellet Lager umfunktioniert werden. In einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass der vorhandene Raum dafür ausreicht. So wird kein extra zu errichtendes Pellet Lager nötig. Lediglich die Größe der Wärmepuffer muss dem Betrieb mit Pellets angepasst werden.

Zusätzlich sollen die Umwälzpumpen gegen neue Hocheffizienzpumpen getauscht werden. Eine vorhergehende Sanierung des Schornsteins muss durch den zuständigen Schornsteinfeger geprüft und ggf. durchgeführt werden. Die Planung der Verbundleitung muss **vor** der Installation der Heizanlage durchgeführt werden.

Vorteile zu allen anderen, geprüften Varianten der Wärmeversorgung:

- ☐ Pelletkessel generieren nur geringfügig höhere Wärmegestehungskosten als Ölkessel (Euro Cent/kWh 9,8)
- ☐ Unter Berücksichtigung der Ist-Situation erreichen sie aber eine maximal mögliche Reduzierung der Co2-Emission von bis zu 80%
- ☐ Dadurch großes Fördervolumen möglich (im Rahmen der ausgewählten Klimaschutz-Maßnahme – Leuchtturmprojekt).



- ☐ Der bauliche Aufwand bleibt dabei relativ gering (es werden z.B. keine zusätzlichen Brennstofflager wie bei Hackschnitzel als Energieträger nötig)
- ☐ Es sinkt der Primärenergiebedarf der Gebäude durch die Nutzung des regenerativen Brennstoffs deutlich, was Vorteile bei künftigen Sanierungsmaßnahmen hat (zinsgünstiges Darlehen, Zuschüsse, Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, etc.)
- ☐ Holzpellets als nachwachsender Wärmeträger, keine Abhängigkeit von Öl aus zweifelhaften Quellen.
- ☐ Pellets aus heimischer Produktion – Wertschöpfung hier bei uns.

Investitionskostenprognose: ca. 275.000 Euro (ohne Abzug der Fördermittel innerhalb der ausgewählten Klimaschutzmaßnahme)



- - - Nahwärmeleitung
- ✕ Standort Heizkessel Ist-Zustand
- Standort Heizöltank Ist-Zustand

Situation vor Ort (Bild ist genordet)

Auszug aus dem Energienutzungsplan der Stadt Traunreut, gekürzt

3.1 Fernwärmeanschluss der Ortsteile St. Georgen / Weisbrunn

Aufbauend auf das integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Traunreut soll in diesem Kapitel der Neubau einer Trasse vom Geothermiekraftwerk in Richtung Westen untersucht werden. Dabei wurden zwei unterschiedliche Trassenverläufe (SÜD und NORD) festgelegt.



3.1.1 Wärmeversorgung Trasse Süd

Darstellung der Trassenführung im Wärmekataster:

In Abbildung 9 ist der Ortsteil St. Georgen dargestellt, der über den Neubau einer Fernwärmetrasse Süd mit Wärme versorgt werden soll. Dabei wird das gesamte, auf der Strecke zur Schule und Turnhalle liegende Siedlungsgebiet erschlossen, um die Wärmebelegungsichte auf der Strecke zu erhöhen. Der grüne Punkt kennzeichnet den Standort des Geothermiekraftwerks.



Abbildung 9: Auszug Wärmekataster (Trasse Süd)

Technische Betrachtung der Trasse Süd:

Die Berechnungen erfolgen unter der Annahme einer Wärmebelegung von 60 % (□□39 von in Summe 65 Haushalten würden an das Wärmenetz anschließen). Aus dieser realistisch simulierten Anschlussbereitschaft der Anlieger ergibt sich eine Netzlänge von insgesamt rund 2.630 Meter. **Der Netzverlust der südlichen Trasse beträgt 31 % der insgesamt abgesetzten Wärmemenge.**

Ökonomische Betrachtung der Trasse Süd:

Zusammengefasst betragen die Investitionskosten für die benötigten Rohrleitungen, die Verlegung mit erdbaulichen Arbeiten und den Hausübergabestationen **ca. 1.024.400 €**. Für die technische Installation und für die Planungsarbeiten werden zusätzlich 15 % beziehungsweise 10 % der Investitionskosten veranschlagt. Es ergeben sich in Summe Investitionskosten in Höhe von rund 1.052.700 €.

Bei einer Finanzierung auf 20 Jahre bei einem kalkulatorischen Zinssatz von 3 % sind pro Jahr 70.800 € an Kapitaldienst zu leisten. Die verbrauchsgebundenen Kosten für den Pumpenstrom betragen ca. 1.200 € pro Jahr und für die betriebsgebundenen Kosten sind 10.700 € pro Jahr zu entrichten. Daraus berechnen sich jährliche Gesamtkosten in Höhe von ca. 82.700 € pro Jahr (ohne Wärmeein-



kauf und Marge). Werden die jährlichen Gesamtkosten auf die jährliche Nutzwärmemenge (1.922.000 kWh) umgelegt, ergeben sich spezifische Netzdurchleitungskosten von ca. 4,3 ct./kWh. Zusätzlich müssen der Wärmeeinkaufspreis vom Tiefengeothermiekraftwerk und die Bereitstellungskosten für die Spitzenlastkessel berücksichtigt werden

Ökologische Betrachtung der Trasse Süd:

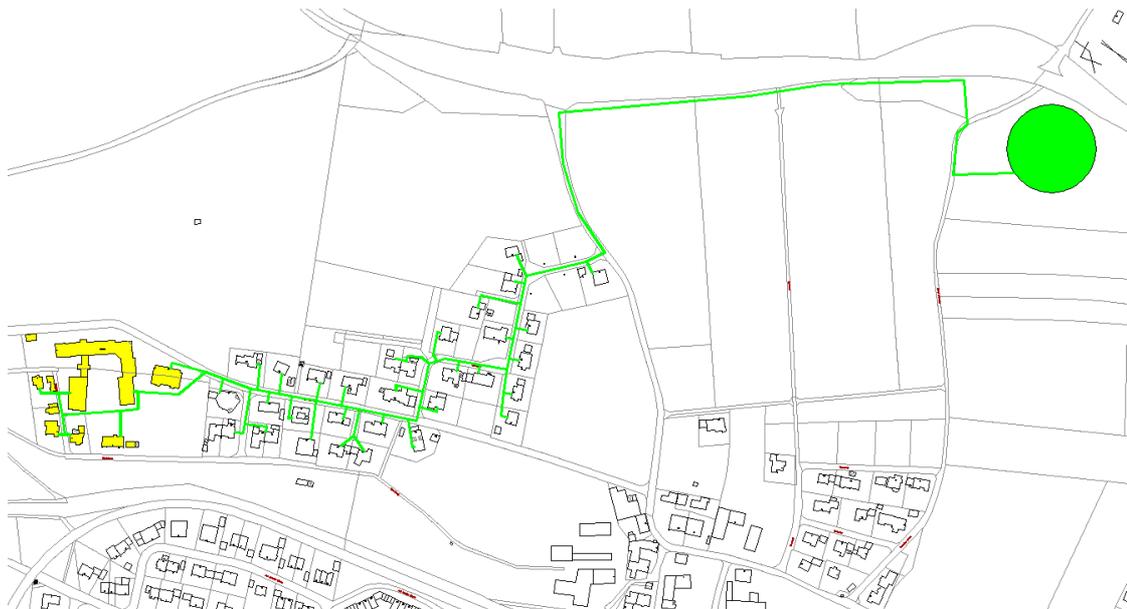
Im Ist-Zustand werden ca. 2.261.200 kWh/a an Endenergie verbraucht, was aus einer Verteilung von 77 % Heizöl, 14 % Biomasse, 8 % Erdgas und 1 % Flüssiggas resultiert. Diese Verteilung errechnet sich aus der vorliegenden gebietsweisen Zusammenfassung der Kaminkehrerdaten. Daraus errechnet sich ein jährlicher CO₂-Ausstoß von ca. 609 Tonnen pro Jahr im Ist-Zustand.

Aufgeteilt auf die Grundlastabdeckung der Fernwärme durch das Geothermiekraftwerk und die Spitzenlastabdeckung durch die installierten Heizölkessel ergibt sich ein jährlicher CO₂-Ausstoß von ca. 224 Tonnen. Durch den Umbau der dezentralen Energieversorgung auf ein Fernwärmenetz könnten somit **pro Jahr ca. 385 Tonnen CO₂ eingespart werden.**

3.1.2 Wärmeversorgung Trasse Nord

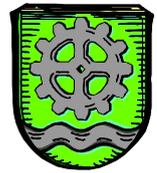
Darstellung der Trassenführung im Wärmekataster:

Abbildung 10 zeigt den möglichen Verlauf des Fernwärmenetzes Trasse Nord entlang der Staatsstraße. Der grüne Punkt kennzeichnet den Standort des Geothermiekraftwerks. In dieser Variante bietet sich die Möglichkeit, die Rohrleitungen im Fahrradweg entlang der Staatsstraße zu verlegen.



Technische Betrachtung der Trasse Nord:

Die Länge des Fernwärmenetzes der Trasse Nord beläuft sich auf rund 1.860 Meter. Entlang dieser Trassenführung befinden sich 40 Häuser, wobei für die Berechnung eine realistische Anschlussquote in Höhe von 60 % (24 Haushalte) berücksichtigt wird. Der Wärmebedarf beläuft sich auf ca. 1.393.000 kWh/a. Der



Netzverlust beträgt ca. 460.000 kWh/a, was **33 % des Nutzwärmebedarfs entspricht**.

Ökonomische Betrachtung der Trasse Nord:

Die Investitionskosten für das Fernwärmenetz, dessen Verlegung und die Hausübergabestationen betragen **ca. 765.800 €**. Für die technische Installation werden zusätzlich 15 % und für die Planung 10 % von den Investitionskosten angesetzt. Werden die Investitionskosten mit einer Laufzeit von 20 Jahren und 3 % kalkulatorischem Bankzinssatz finanziert, müssen pro Jahr ca. 53.900 € an kapitalgebundenen Kosten geleistet werden. Für den Pumpenstrom fallen ca. 1.100 € pro Jahr an. Die Ausgaben für die Wartung und Instandhaltung sowie für die Verwaltung belaufen sich auf ca. 8.200 €/a.

Die Jahresgesamtkosten belaufen sich somit auf ca. 63.200 € für den Bau der Trasse Nord (ohne Wärmeeinkauf und Marge). Legt man diese Kosten auf die abgesetzten Kilowattstunden an Fernwärme um, betragen die spezifischen Netzdurchleitungskosten ca. 4,5 ct./kWh. Zu den spezifischen Netzdurchleitungskosten muss der kombinierte Wärmepreis für die Abnahme der Grundlast-Wärme vom Geothermiekraftwerk und für die Spitzenlast-Wärme von den Heizölkesseln inklusive des anfallenden Netzverlustes berücksichtigt werden.

Ökologische Betrachtung der Trasse Nord:

Insgesamt werden im Ist-Zustand 1.638.800 kWh/a an Endenergie verbraucht, was einem CO₂-Ausstoß in Höhe von rund 441 Tonnen pro Jahr verursacht. Der CO₂-Ausstoß könnte durch den Anschluss an das Fernwärmenetz um **ca. 277 t/a reduziert werden**.

Quelle: Energienutzungsplan der Stadt Traunreut, Stand Juni 2015.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

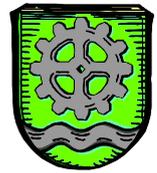
Das Projekt des Anschlusses der städtischen Einrichtungen in Sankt Georgen an die Fernwärmeversorgung wird aus wirtschaftlichen Gründen eingestellt.

für 10	gegen 1	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Das Projekt des Anschlusses der städtischen Einrichtungen in Sankt Georgen an die Fernwärmeversorgung wird aus wirtschaftlichen Gründen eingestellt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat spricht sich für eine „Insellösung“ für die städtischen Einrichtungen in Sankt Georgen aus. Hierzu sollen die Planungen intensiviert und die Zuschussfähigkeit definitiv abgeklärt werden. Dazu werden 2017 im Nachtragshaushalt 50.000,-€ bereitgestellt. Dem Bauausschuss bzw. dem Stadtrat ist zu gegebener Zeit über den Fortgang des Projekts zu berichten.



für 10	gegen 1	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat spricht sich für eine „Insellösung“ für die städtischen Einrichtungen in Sankt Georgen aus. Hierzu sollen die Planungen intensiviert und die Zuschussfähigkeit definitiv abgeklärt werden. Dazu werden 2017 im Nachtragshaushalt 50.000,-€ bereitgestellt. Dem Bauausschuss bzw. dem Stadtrat ist zu gegebener Zeit über den Fortgang des Projekts zu berichten.

2.2 Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1177/253 und 1177/254, Gemarkung Traunreut, Nähe 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 07.02.2017
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 13.02.2017

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

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

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 01.12.2016 zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“, in deren Rahmen ein dreigeschossiges Mehrfamilienhauses mit Garagen bzw. Stellplätzen am westlichen Stadtrand von Traunreut, östlich der Gottfried-Michael-Straße, errichtet werden soll, Stellung genommen. Sie steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

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

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

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

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

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

Dem dennoch geltenden Artenschutzrecht wird mit der Festsetzung eines Zeitfensters zur Gehölz-Beseitigung Rechnung getragen.

Die Pflanzung mehrerer großkroniger Laubbäume, vor allem auch in Richtung Westendstraße und im zentralen Bereich der Baumaßnahmen, als Ersatz für den Verlust des vorhandenen Baumbestandes wird begrüßt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die zustimmende Stellungnahme des Bund Naturschutz, Kreisgruppe Traunstein, wird zur Kenntnis genommen.

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

Die zustimmende Stellungnahme des Bund Naturschutz, Kreisgruppe Traunstein, wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 23.02.2017



„Auf die Stellungnahme vom 08.12.2016 wird verwiesen.“

Wortlaut der Stellungnahme vom 08.12.2016:

„Die Bebauungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Zu kritisieren ist der prinzipielle Ansatz einer oberirdischen Stellplatzunterbringung angesichts der problematischen Hanglage.

Hier wäre eine Tiefgarage von der Westendstraße her erschlossen und in den Hang geschoben die städtebaulich sinnvollste Lösung.

Der relativ hohe Anteil an Verkehrsflächen und Geländeänderungen in Relation zur Erschließung weniger Garagen wurde bereits bei der seitens des Bauherrn gewünschten Abstimmung des Entwurfes am 10.11.2016 hinterfragt.

Eine Dokumentation der Gesprächsergebnisse wurde im übrigen Hr. Tutsch in Form eines Aktenvermerkes zugeleitet.

Die damals vorgelegte Planung ließ hinsichtlich ihrer Umsetzung eher die Tendenz zu einer sterilen Lösung vermuten, da Geländeabfangungen als senkrechte Mauern wie auch immer geartet ausgebildet werden.

Abgesehen von der von uns dringend zu empfehlenden Tiefgaragenlösung wie oben erläutert, wurde bereits im o. g. Vorgespräch darauf orientiert, dass die Planung des Garagenhofes mit Erschließung, Rampe etc. grundsätzlich planerisch überarbeitet werden sollte, was Größe, Anordnung und Ausformung betrifft. Das eine Dimensionierung auf ein Mindestmaß an Erschließungsfläche wichtig ist, sei in diesem Zusammenhang betont. Zudem sollten Geländesprünge in natürlicher, organischer Form gefasst werden bzw. bei statisch erforderlichen Abfangungen eine natürliche Kaschierung von Geländesprüngen durch Anböschung, Bepflanzung und Naturstein erfolgen. Keinesfalls sollten kahle sterile Betonmauern verbleiben.

Zu der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 ist wird empfohlen, die zulässige Dachneigung den jeweiligen Dachformen zuzuordnen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Eine Tiefgarage wäre auch der Wunsch des Bauherrn gewesen, kommt aber aus wirtschaftlicher Sicht für ihn nicht in Frage.

Es liegt auch im Interesse des Bauherrn, möglichst wenige Stützwände zu errichten.

Aus diesem Grund wurde bereits der Entwurf des Freiflächenplanes überarbeitet und die Stützwände beim Erschließungsweg zwischen Haus und Garage auf ein Minimum reduziert. Die Erschließung erfolgt nun in einer organischen Form durch Anböschung, Bepflanzung und Verwendung von Natursteinen.

Ebenfalls wurden die Verkehrsflächen zur Erschließung der Garagen bei der aktuellen Planung auf ein Mindestmaß reduziert



Die Zuordnung der zulässigen Dachneigung zu den jeweiligen Dachformen wird ergänzt.

Folgende Änderung wird in den textlichen Hinweisen ergänzt:

- 2.1 Im Geltungsbereich sind Pult-, Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 12° - 24°, sowie Flachdächer mit einer Neigung bis 5° zulässig.

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

Eine Tiefgarage wäre auch der Wunsch des Bauherrn gewesen, kommt aber aus wirtschaftlicher Sicht für ihn nicht in Frage.

Es liegt auch im Interesse des Bauherrn, möglichst wenige Stützwände zu errichten.

Aus diesem Grund wurde bereits der Entwurf des Freiflächenplanes überarbeitet und die Stützwände beim Erschließungsweg zwischen Haus und Garage auf ein Minimum reduziert. Die Erschließung erfolgt nun in einer organischen Form durch Anböschung, Bepflanzung und Verwendung von Natursteinen. Ebenfalls wurden die Verkehrsflächen zur Erschließung der Garagen bei der aktuellen Planung auf ein Mindestmaß reduziert

Die Zuordnung der zulässigen Dachneigung zu den jeweiligen Dachformen wird ergänzt.

Folgende Änderung wird in den textlichen Hinweisen ergänzt:

- 2.1 Im Geltungsbereich sind Pult-, Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 12° - 24°, sowie Flachdächer mit einer Neigung bis 5° zulässig.

Folgende Privatpersonen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Rechtsanwalt Christoph Wamsler, Traunstein, im Auftrag seines Mandanten Heinz Steffel**
Schreiben vom 13.03.2017

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

I.

Nach dem derzeit ausliegenden Bebauungsplanentwurf soll auf den südlichen Grundstücken Flur-Nrn. 1177/253 und 1177/254 des sogenannten Lohs-Grundstückes ein dreigeschossiges Wohnhaus mit Garagen errichtet werden.

Für dieses Wohnhaus sind 3 Vollgeschosse mit einer maximal zulässigen seitlichen Wandhöhe von 9,75 m festgesetzt.

Als Höchstwerte werden festgesetzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8.

Gemäß Ziffer C.) 1.7 der textlichen Festsetzungen soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „in dem Wohngebäude höchstens eine Wohnung je 248 m² Grundstücksfläche zulässig“ sein.

Das bedeutet, dass bei einer Grundstücksfläche von ca. 1.700 m² insgesamt sieben Wohnungen in dem Mehrfamilienwohnhaus zulässig sind.

II.

Zu dem in der Zeit vom 13.02.2017 bis 13.03.2017 öffentlich ausliegenden oben bezeichneten Bebauungsplanentwurf werden für meinen Mandanten folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

- 1) Die geplante Bebauung dieses Teilgrundstückes des ehemaligen sogenannten Lohs-Grundstückes mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 7 Wohneinheiten stellt unter Berücksichtigung der bereits auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 1177/11 (111) geplanten weiteren Bebauung mit drei Wohnblöcken mit insgesamt 28 Wohneinheiten eine sehr massive Bebauung des bislang mit einer einzelnen Villa mit Nebengebäuden bebauten Grundstückes dar.

Für beide Bauvorhaben sind Stellplätze entlang der Westendstraße vorgesehen.

Zu berücksichtigen ist dabei insbesondere, dass in einem weiteren Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ für die südlich des Grundstückes Flur-Nr. 1177/11 (111) gelegenen Grundstücke Flur-Nrn. 1177/253 und 1177/254 eine weitere Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit 3 Vollgeschossen und insgesamt 7 Wohneinheiten geplant ist, wobei auch für dieses Bauvorhaben Stellplätze entlang der Westendstraße vorgesehen sind.

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

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

- 2) Die Westendstraße ist sehr schmal. Es kommt deshalb bereits jetzt immer wieder zu Problemen, wenn Fahrzeuge entlang der Grundstückseinfriedungen parken.



Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge können die Westendstraße dann aufgrund der zu geringen Fahrbahnbreite nicht mehr befahren.

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

Die nun geplante massive Bebauung führt zu einer deutlichen Zunahme des Verkehrs in der Westendstraße und zu einer Verschärfung der bereits bestehenden problematischen Situation mit parkenden Fahrzeugen in der Westendstraße.

Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Stellplätze entlang der Westendstraße zusammen mit den vorgesehenen Garagen, die von der Gottfried-Michael-Straße her erreichbar sind, ausreichen, um den tatsächlichen Stellplatzbedarf für die insgesamt 7 Wohnungen zu decken.

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

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

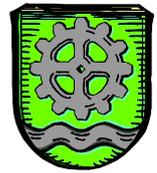
- 3) Der nun öffentlich ausliegende Bebauungsplanentwurf stellt einen Verstoß gegen das sogenannte Gebot der Konfliktbewältigung dar.

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

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

Eine Ausprägung dieser Abwägungsregel ist das sogenannte Gebot der Konfliktbewältigung.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann als Grundsatz festgehalten werden, dass eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bebauungsplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln zwar nicht ausgeschlossen ist, dass aber die Gemeinde von einer abschließenden Konfliktlösung im Bebauungsplan nur Abstand nehmen kann, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Kon-



fliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planverfahrens im Rahmen der Verwirklichung der Planung sichergestellt oder zu erwarten ist. (*2)

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

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

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

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

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

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

Stellungnahme des Planers, brüderl Architektur GmbH, vom 15.03.2017

„Wie Herr Wamsler erwähnt, werden auf der Fl.Nr. 1177/111 28 Wohneinheiten geplant. Das bedeutet 1 Wohneinheit pro ca. 169 m² Grundstücksfläche.

Auf den Grundstücken (Fl.Nr. 1177/253 und 1177/254), die von dieser Bebauungsplanänderung betroffen sind, werden 1 Wohneinheit je 248 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Hieraus ist ersichtlich, dass gar keine so massive Bebauung vorgesehen ist.

Wenn Fahrzeuge entlang von Grundstückseinfriedungen parken und dadurch die Verkehrswege für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge behindert werden, dann kann dies nicht durch eine Einschränkung der Bebauung der Fl.Nr. 1177/253 und 1177/254 gelöst werden.

Vielmehr müsste das Problem mit Parkverboten an den kritischen Stellen gelöst werden.

Zudem verhindern die Stellplätze entlang der Westendstraße auf dem Baugrundstück, dass hier, auf der Straße, neben der Grundstücksgrenze geparkt wird.

Laut der Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut sind bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 WE 1,5 ST je Wohneinheit erforderlich.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bereits 2 ST je Wohneinheit gefordert, d. h. 33% mehr gegenüber der Stellplatzsatzung.

Daraus erkennt man, dass sich die Stadt Traunreut sehr wohl der beengten Fahrbahnsituation bewusst ist und sich bemüht, Lösungen hierfür zu finden. Ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung ist nicht gegeben. Vielmehr hat sich die Stadt konkret mit den Auswirkungen des Vorhabens beschäftigt und eine sachgerechte und städtebaulich sinnvolle Konfliktlösung vorgenommen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1.

Die Regierung von Oberbayern als **Höhere Landesplanungsbehörde** hat in ihren Stellungnahmen vom 01.12.2016 und 07.02.2017 zu diesem Vorhaben keine Einwände vorgebracht. Das Vorhaben steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Für das ebenfalls erwähnte Vorhaben auf dem benachbarten Grundstück gibt es von der **Höheren Landesplanungsbehörde** folgende klare Stellungnahme zur innerstädtischen Nachverdichtung (Schreiben vom 09.02.2017), die grundsätzlich auch hier anwendbar ist:

„Bewertung

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

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

Zur Bereithaltung von Wohnraum wird deshalb von Seiten der Stadt Traunreut versucht, diesen Zielen und Grundzügen Rechnung zu tragen.

2.

Der Straßenraum der Westendstraße im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1177/254 besitzt eine Breite von ca. 6,0 m. Eine genaue Vermessung steht noch aus. Die vormals den Straßenraum eingeschränkte Heckenpflanzung auf dem Grundstück wurde mittlerweile entfernt.

Zudem erfolgt die Erschließung für die Garagenanlage des Mehrfamilienhauses über die Gottfried-Michael-Straße und nicht von der Westendstraße. An der Westendstraße sind oberirdische Stellplätze des Wohnhauses in geringerem Umfang vorgesehen.

Für das „wilde Parken“, das derzeit besteht, sind nicht die Eigentümer des zu bebauenden Grundstückes verantwortlich zu machen.



3.

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

für 10	gegen 1	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

1.

Die Regierung von Oberbayern als **Höhere Landesplanungsbehörde** hat in ihren Stellungnahmen vom 01.12.2016 und 07.02.2017 zu diesem Vorhaben keine Einwände vorgebracht. Das Vorhaben steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Für das ebenfalls erwähnte Vorhaben auf dem benachbarten Grundstück gibt es von der **Höheren Landesplanungsbehörde** folgende klare Stellungnahme zur innerstädtischen Nachverdichtung (Schreiben vom 09.02.2017), die grundsätzlich auch hier anwendbar ist:

„Bewertung

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

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

Zur Bereithaltung von Wohnraum wird deshalb von Seiten der Stadt Traunreut versucht, diesen Zielen und Grundzügen Rechnung zu tragen.

2.

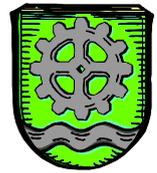
Der Straßenraum der Westendstraße im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1177/254 besitzt eine Breite von ca. 6,0 m. Eine genaue Vermessung steht noch aus. Die vormals den Straßenraum eingeschränkte Heckenpflanzung auf dem Grundstück wurde mittlerweile entfernt.

Zudem erfolgt die Erschließung für die Garagenanlage des Mehrfamilienhauses über die Gottfried-Michael-Straße und nicht von der Westendstraße. An der Westendstraße sind oberirdische Stellplätze des Wohnhauses in geringerem Umfang vorgesehen.

Für das „wilde Parken“, das derzeit besteht, sind nicht die Eigentümer des zu bebauenden Grundstückes verantwortlich zu machen.

3.

Als Ergebnis ist damit festzuhalten, dass die Belange der Anlieger in der Wes-



tendstraße und der Gottfried-Michael-Straße im Aufstellungsverfahren angemessen in den Abwägungsprozess mit eingestellt und berücksichtigt worden sind. Ein Verstoß gegen das sog. Gebot der Konfliktbewältigung ist nicht feststellbar.

Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von brüderl Architekten + Innenarchitekten, Trostberger Straße 13 und 22, 83301 Traunreut, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1177/253 und 1177/254, Gemarkung Traunreut, Nähe Gottfried-Michael-Straße 7, i. d. F. v. 26.01.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 10.11.2016, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

für 10	gegen 1	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von brüderl Architekten + Innenarchitekten, Trostberger Straße 13 und 22, 83301 Traunreut, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1177/253 und 1177/254, Gemarkung Traunreut, Nähe Gottfried-Michael-Straße 7, i. d. F. v. 26.01.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 10.11.2016, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

2.3 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz für den Ortsteil Thalham - Stellungnahme als Nachbargemeinde nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz hat in seiner Sitzung am 21.02.2017 die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenmarkt für den Ortsteil Thalham gebilligt und die nochmalige öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz wurde mit Bescheid vom 20.01.1987 genehmigt. In Altenmarkt besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an Flächen zur Schaffung von Wohnraum und nicht störendem Gewerbe. Da für den Ortsteil Thalham bei der Gemeinde mehrere Anträge für eine maßvolle weitere bauliche Entwicklung eingereicht wurden, soll jetzt in Abstimmung mit dem Kreisbauamt die Aufstellung einer Entwicklungssatzung für den Ortsteil Thalham erfolgen. Voraussetzung für die Aufstellung der Entwicklungssatzung ist die



gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes, der für diesen Bereich bislang keine bauliche Entwicklung vorsieht. Der Flächennutzungsplan wird deshalb für den Bereich Thalham zum 25. Mal geändert.

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht folgende Veränderungen vor:

Der Ortsteil Thalham ist im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft mit zwei Obstwiesenflächen dargestellt. Im Westen ist die geplante TS 14 dargestellt, sowie weiter westlich Flächen für den Kiesabbau. Die im Osten bzw. Südosten angrenzende Alzleite ist als Waldfläche sowie als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Das Landschaftsschutzgebiet ragt nur ganz im Süden geringfügig in den Änderungsbereich.

Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung des Ortsteiles Thalham als Mischgebiet mit innerörtlichen Grünflächen, Obstwiesen sowie Grünflächen zur Randeingrünung. Im Westen wird der Verlauf der neu gebauten Kreisstraße TS 14 mit einbezogen.

Mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz für den Ortsteil Thalham hat sich der Stadtrat Traunreut bereits in seiner Sitzung vom 15.12.2016 befasst und beschlossen, dass seitens der Stadt Traunreut keine Anregungen vorgebracht werden.

Mit Schreiben vom 07.03.2017 der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz wird die Stadt Traunreut wiederum am Verfahren zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz für den Ortsteil Thalham beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz für den Ortsteil Thalham i. d. F. v. 21.02.2017 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

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

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz für den Ortsteil Thalham i. d. F. v. 21.02.2017 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

2.4 Aufstellung einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB für den Ortsteil Thalham der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz; - Stellungnahme als Nachbargemeinde nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz hat in seiner Sitzung am 21.02.2017 die Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB für den Ortsteil Thalham gebilligt und die nochmalige öffentliche Auslegung beschlossen.

Die Aufstellung der Entwicklungssatzung „Thalham“ wird im Parallelverfahren zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenmarkt durchgeführt.

Für einen Teilbereich des Ortsteiles Thalham existiert eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aus dem Jahr 2001.

Der gesamte Bereich von Thalham ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz als Fläche für die Landwirtschaft mit zwei Obstwiesen dargestellt.

Die landwirtschaftlichen Strukturen sind in Thalham in den letzten Jahrzehnten stark zurückgegangen. Die noch bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude werden nicht mehr für die Viehhaltung genutzt.

Aufgrund des insgesamt hohen Bedarfes an Bauland in der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz ist eine maßvolle Weiterentwicklung von Thalham zu erwarten und städtebaulich auch zu vertreten. Der Bedarf zeigt sich auch daran, dass bei der Gemeinde im Jahr 2016 mehrere formlose Anträge für eine weitere Bebauung in Thalham eingegangen sind die jedoch von der bestehenden Außenbereichssatzung abweichen und von dieser nicht mehr abgedeckt sind.

Nachdem mittlerweile die Kreisstraße TS 14 aus dem Ort verlegt wurde und nun westlich von Thalham verläuft und das Landratsamt (Kreisbaumeister) einer maßvollen Erweiterung der baulichen Entwicklung zustimmt, wurden gemeinsam mögliche Vorgehensweisen überlegt. Eine Erweiterung der bestehenden Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB scheidet aus. Es wurde daher mit dem Landratsamt vereinbart, den Flächennutzungsplan für Thalham zu ändern und parallel eine Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB aufzustellen, die sich eng an den bereits baulich vorgeprägten Bereichen orientiert.

In Abstimmung mit dem Landratsamt (Kreisbaumeister) sind die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 und 6 BauGB, die für Aufstellung einer Entwicklungssatzung erforderlich sind, im vorliegenden Fall gegeben.

Zudem ändert die Gemeinde Altenmarkt parallel den Flächennutzungsplan und stellt den Ortsteil Thalham künftig als Mischgebietsfläche dar, so dass auch diese Voraussetzung erfüllt ist.

Mit der Aufstellung einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB für den Ortsteil Thalham der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz hat sich der Stadtrat



Traunreut bereits in seiner Sitzung vom 15.12.2016 befasst und beschlossen, dass seitens der Stadt Traunreut keine Anregungen vorgebracht werden.

Mit Schreiben vom 07.03.2017 der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz wird die Stadt Traunreut wiederum am Verfahren zur Aufstellung einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB für den Ortsteil Thalham der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur Aufstellung einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB für den Ortsteil Thalham der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz i. d. F. v. 21.02.2017 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

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

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur Aufstellung einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB für den Ortsteil Thalham der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz i. d. F. v. 21.02.2017 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Thomas Gätzschmann
Stadtbaumeister