

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	04.05.2016
Beginn	16:00 Uhr
Ende	18:00 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
Kusstatscher Herbert
Obermeier Paul (ab 16:05 Uhr)
Seitlinger Bernhard
Unterstein Konrad (bis 17:50 Uhr)
Winkler Josef
Zembsch Helga

Nicht erschienen war(en):

Grund (un)entschuldigt:

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 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von drei Lagerbühnen in dem Produktionsgebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1162/25, Gemarkung Traunreut (Kolpingstr. 2);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: DS Smith Packaging Division
- 1.2 Antrag auf Vorbescheid zum Trockenabbau von Kies auf dem Grundstück Fl.Nr. 1070/1, Gemarkung Traunwalchen;
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragsteller: Ignaz Graf zu Toerring-Jettenbach
- 1.3 Erhalt der Wegetreppe auf dem Grundstück Fl.Nr. 90/168 der Gemarkung Stein a.d. Traun – Übernahme des Unterhalts durch die Stadt Traunreut (Wiedervorlage)

2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Verkehrssituation in Oderberg – Entscheidung über das weitere Vorgehen
- 2.2 Änderung des Bebauungsplanes „Sportfeld“ im Bereich südlich der Weisbrunner Straße für die Grundstücke Flur-Nrn. 797/10, 797/12, 797/14, 797/15 und 917/1, Gemarkung Stein a. d. Traun;
Behandlung der Anregungen - Satzungsbeschluss
- 2.3 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1177/111, 1177/253 und 1177/254, Gemarkung Traunreut (Gottfried-Michael-Str. 7);
 - 2.3.1 Ausweisung als städt. Parkfläche
Antragsteller: Rudolf Fielitz, Traunreut
 - 2.3.2 Errichtung von zwei Wohngebäuden (Grundstücke Fl.Nrn. 1177/253 und 1177/254, Gemarkung Traunreut)
Antragsteller: brüderl Vision GmbH, Traunreut

IV. Beschlüsse und Beschlussempfehlungen

1. Beschließende Angelegenheiten

1.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von drei Lagerbühnen in dem Produktionsgebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1162/25, Gemarkung Traunreut; Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB; Antragstellerin: DS Smith Packaging Division

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung von Lagerbühnen in dem Produktionsgebäude.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „Porschestraße“ vom 29.04.1987 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Dort sind bauliche Veränderungen an Produktionsgebäuden grundsätzlich zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Das Vorhaben widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ein Mehrbedarf an Kfz-Stellplätzen ergibt sich durch die Änderung nicht.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

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

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

Stadtrat Obermeier erschien um 16:05 Uhr zur Sitzung.

1.2 Antrag auf Vorbescheid zum Trockenabbau von Kies auf dem Grundstück Fl.Nr. 1070/1, Gemarkung Traunwalchen; Versagung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 2 BauGB; Antragsteller: Ignaz Graf zu Toerring-Jettenbach

1. Bisheriger Sachverhalt:

Mit Antrag auf Vorbescheid vom 26.03.2015 soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zum Trockenabbau von Kies auf einer 2,86 ha großen Abbaufläche innerhalb eines Waldgebietes geklärt werden.

Die Stadt Traunreut hat auf dem Verwaltungsweg am 20.04.2015 hierzu folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Antragsteller beabsichtigt den Trockenabbau von Kies.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB. Der betreffende Bereich ist im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt.

Sonstige Vorhaben sind im Außenbereich nicht zuzulassen, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange beeinträchtigt.

Folgende öffentliche Belange werden hier beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 BauGB):

- Widerspruch zur Darstellung im Flächennutzungsplan:

Es handelt sich nicht um ein Vorranggebiet für den Kiesabbau.

- Verkehrsrechtliche Bedenken:

Zunahme von regelmäßigem Schwerlastverkehr durch die angrenzenden Orte Frühling, Traunwalchen und ggf. auch Traunreut. Alternativrouten sind nicht vorhanden.

Zudem verkehrsfährdende Verschmutzung der TS 49 im dortigen Kurven- und Kreisverkehrsbereich zu erwarten.

Zudem ist die Ausfahrt in der geplanten Form und an der vorgesehenen Stelle für lange und langsam beschleunigende Fahrzeuge nicht geeignet.

- Immissionsschutzrechtliche Bedenken:

Lärm- und Staubemissionen durch vorherrschende Westströmung in Richtung der Ortschaft Frühling.

Schwerlastverkehr durch Wohnorte wie dto.

Die wegemäßige Erschließung ist grundsätzlich gesichert, aber aus verkehrsrechtlichen Erwägungen nicht sinnvoll (wie dto).

Das gemeindliche Einvernehmen ist daher zu versagen.“

Mit Stellungnahme der Gemeinde vom 22.04.2015 wurde das gemeindliche Einvernehmen versagt (§ 36 Abs. 2 BauGB) und der Antrag auf Vorbescheid an die Untere Bauaufsichtsbehörde zur weiteren Bearbeitung abgegeben.

Diese teilte mit Schreiben vom 04.04.2016, Az: 4.40-K-7-2015 daraufhin folgendes mit:

„Mit Beschluss vom 20.04.2015 hat der Stadtrat sein Einvernehmen zu dem abgrabungsrechtlichen Vorbescheidsantrag wegen widersprüchlicher Darstellung im Flächennutzungsplan, verkehrsrechtlicher sowie immissionsschutzrechtlicher Bedenken verweigert.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist das nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB privilegierte Vorhaben zulässig, da öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Mittlerweile liegen sämtliche Fachstellungnahmen vor. Demnach bestehen aus deren Sicht keine Bedenken gegen die Erteilung des Vorbescheids.

Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB darf das Einvernehmen nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen verweigert werden.

Die von Ihnen aufgeführten öffentlichen Belange, die gegen eine Erteilung sprechen, können wie folgt entkräftet werden:

- Auch wenn der Flächennutzungsplan die abzubauen Fläche als Waldfläche darstellt, ist ein privilegiertes Vorhaben in dieser Größe genehmigungsfähig. Privilegierte Vorhaben weisen gegenüber derartigen Darstellungen im Flächennutzungsplan eine erhöhte Durchsetzungsfähigkeit auf; lediglich qualifizierte Festsetzungen können auch privilegierten Vorhaben entgegenstehen (Flächen für Wald und Landwirtschaft sind jedoch keine qualifizierten Festsetzung im Sinne einer konkreten Nutzungszuweisung).
- Verkehrsrechtliche Bedenken:
Auch wenn durch die Kreisstraßenverwaltung das o.g. Vorhaben als kritisch eingestuft wird, so kommt die untere Verkehrsbehörde zu dem Ergebnis, dass bei vielen Zufahrten zu Kiesabbaustätten eine gewisse Problematik vorhanden ist. Dies rechtfertigt jedoch nicht, das Vorhaben abzulehnen.
- Immissionsschutzrechtliche Bedenken:
Die Bedenken bezüglich der vorherrschenden westlichen Winde können bei einer Entfernung von mehr als 500 m zur Ortschaft Frühling zurückgestellt werden. Überdies liegt bewaldetes Gebiet dazwischen.

Wir bitten Sie daher, nunmehr das Einvernehmen zu dem Vorhaben innerhalb von sechs Wochen zu erteilen; sollte das Einvernehmen nicht erteilt werden, werden wir mit dem abgrabungsrechtlichen Vorbescheid das fehlende Einvernehmen ersetzen; auf die im abgrabungsrechtlichen Verfahren entsprechend anzuwendenden Art. 67 Abs. 1 und 4 BayBO sowie § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB und die dazu ergangene Rechtsprechung dürfen wir verweisen.“

Diesem Schreiben liegen folgende fachbehördliche Stellungnahmen bei:

**Tiefbau-/Kreisstraßenverwaltung im Landratsamtes Traunstein;
Schreiben vom 26.05.2015, Az: 4.13-6024-150008:**

„Das Bauvorhaben liegt an der straßenrechtlich freien Strecke der Kreisstraße TS 49 bei Station TS 49 _ 120 _ 1,200 km – 1,400 km rechts.

O. g. Vorhaben wird seitens der Kreisstraßenverwaltung als kritisch eingestuft. Zur Entscheidung bitten wir um Vorlage einer Abstimmung mit der Polizei und der Unteren Verkehrsbehörde.“

**Untere Verkehrsbehörde im Landratsamt Traunstein;
Schreiben vom 09.06.2015, Az: 5.362-140/1-2-TS-49 Ha:**

„Der Stellungnahme des SG 4.13 schließen wir uns grundsätzlich an. Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass diese Problematik bei vielen Zufahrten und insbesondere bei vielen Zufahrten zu Kiesabbaustätten besteht. Ob und inwieweit eine erhöhtes Gefährdungspotenzial an dieser geplanten Abbaustätte entstehen würde, kann nicht beurteilt werden.“

Zudem können der elektronischen Bauakte zu dem Vorhaben folgende Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein – Bereich Forsten entnommen werden:

Schreiben vom 20.07.2015, Az: 7716.2:

„Zu o.g. Vorgang nimmt die Untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein wie folgt Stellung:

Vom Vorhaben ist Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) betroffen. Auf einer Fläche von ca. 2,8 ha soll Wald zu Gunsten einer anderen Nutzungsart (Kiesabbau) gerodet werden. Dieses Rodungsvorhaben bedarf nach Art. 9 Abs. 2 (BayWaldG) der Erlaubnis.

Bei den betroffenen Beständen handelt es sich um 30-50 jährige Fichten-Tannen-Bestände mit einzelndem Laubholz bzw. einem Fichtenjungbestand auf frischen, tiefgründigen, kiesigen Standorten mit Verdichtung im Unterboden.

Laut vorliegender Planung soll die gesamte Fläche nach Beendigung des Kiesabbaus wieder aufgeforstet werden (Rekultivierung/Wiederaufforstung nach Verfüllung).

Die auf o.g. Flurnummer beantragte Nutzungsänderung (temporäre Rodung) kann erlaubt werden, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

- Ein Abstand der Grabungsaktivitäten von mind. 8 Meter zum nächsten bestehen bleibenden Waldrand wird eingehalten (Schutz des Wurzelwerkes und der Wasserversorgung)
- Sofortige Wiederaufforstung nach Beendigung des Kiesabbaus (auch abschnittsweise).

- Die Rekultivierungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit dem örtlich zuständigen Revierleiter des AELF Traunstein abzustimmen.
- Der Vollzug der Wiederaufforstung (auch abschnittsweise) ist zu melden.
- Rekultivierungsbürgschaften in ausreichender Höhe sind zu hinterlegen.

Hinweis:

Für den Ersatz der temporär verlorengehenden Waldfläche wird im Hinblick auf die Walderhaltung und das öffentliche Interesse an derselben dringend eine Ersatzaufforstung in mind. halber Höhe der zu rodenden Fläche empfohlen.“

**Schreiben vom 27.07.2015, Az: 7716.2;
Nachtrag zur Stellungnahme vom 20.07.2015**

„Ergänzend zur Stellungnahme vom 20.07.2015 (Az: 7716.2) teilt die Untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein folgendes mit:

Da das Vorhaben weder in einem Vorrang- noch Vorbehaltsgebiet für Kiesabbau geplant ist, ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben auch auf einem Alternativstandort verwirklichen lässt.

Nach Art. 9 Abs. 5 Nr. 2 (BayWaldG) soll die Erlaubnis zur Rodung versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes im öffentlichen Interesse liegt und dieses vor den Belangen des Antragstellers Vorrang verdient.

Da der Waldflächenanteil der Stadt Traunreut mit 25,6% deutlich unter dem Bayerischen Mittelwert von 36% liegt, ist von einem erhöhten öffentlichen Interesse am Walderhalt auszugehen.

Nach Art. 9 Abs. 5 Nr. 2 (BayWaldG) sind auch die Belangen des Antragstellers in der Abwägung zu berücksichtigen:

Bei der Anlage einer Kiesgrube zu Erwerbszwecken handelt es sich um ein Vorhaben privater Natur. Zudem ist die Möglichkeit zu prüfen, ob das Vorhaben an anderer Stelle mit weniger gravierenden Auswirkungen auf den Wald zu verwirklichen ist. Die Bedeutung des Projektes für den Antragsteller im Verhältnis zu dessen gesamten Einnahmequellen kann hier nicht abschließend beurteilt werden.

Auf Grund der unserem Amt vorliegenden Anträge auf Kiesabbau an zwei weiteren Stellen im Landkreis Traunstein durch den gleichen Antragsteller, wird bei o.g. Vorhaben von einem Teilprojekt ausgegangen.

Das Ergebnis der Abwägung ist im Schreiben vom 20.07.2015 formuliert.

Abweichend dazu bitten wir, als Ausgleich für die zumindest für einen längeren Zeitraum verloren gehende Waldfläche, die empfohlene Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 1,4 ha (Flächenschlüssel 2:1 bei temporären Rodungen) als Auflage in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen.

Die Ersatzaufforstung ist mit dem AELF Traunstein - Bereich Forsten abzustimmen.“

2. Zusammenfassung der Verwaltung:

Das Vorhaben beeinträchtigt öffentliche Belange.

Die fachlichen Stellungnahmen sind z. T. widersprüchlich zur Aussage der Unteren Bauaufsichtsbehörde.

Die Kreisstraßenverwaltung stuft das Vorhaben als kritisch ein. Ebenso die Untere Verkehrsbehörde, die zudem das Gefährdungspotential nicht abschließend beurteilen kann.

Eine Stellungnahme der Polizei, dessen Beteiligung von der Kreisstraßenverwaltung empfohlen wird, liegt nicht vor.

Ebenso liegt der Stadt keine Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vor, die die Aussage der Unteren Bauaufsichtsbehörde bestätigt, dass Bedenken bezüglich der vorherrschenden westlichen Winde bei einer Entfernung von mehr als 500 m zur Ortschaft Frühling zurückgestellt werden können. Auf die Zunahme des Schwerlastverkehrs für die Orte Traunwalchen, Frühling und Traunreut wurde nicht eingegangen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Traunstein – Bereich Forsten bestätigt der Stadt Traunreut einen Waldflächenanteil, der mit 25,6 % deutlich unter dem Bayerischen Mittelwert von 36 % liegt. Damit ist von einem erhöhten öffentlichen Interesse am Walderhalt auszugehen.

Da das Vorhaben zudem weder in einem Vorrang– noch Vorbehaltsgebiet für Kiesabbau geplant ist, wäre zu prüfen, ob sich das Vorhaben auch auf einem Alternativstandort verwirklichen lässt. Das Ergebnis einer solchen Prüfung liegt der Stadt nicht vor.

Die vorgesehene Kiesabbaufläche beträgt 2,86 ha. Das betreffende Grundstück Fl.Nr. 1070/1, Gemarkung Traunwalchen besitzt jedoch eine Fläche von ca. 18 ha. Es ist vollständig bewaldet.

Bei entsprechendem Vorhandensein von Kies sind daher in absehbarer Zeit Erweiterungen der Abbaufläche mit einhergehender Reduzierung der Waldfläche zu erwarten.

Ein mehrjährig andauernder Kiesabbau in diesem Bereich ist vorhersehbar

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Das gemeindliche Einvernehmen bleibt zu versagen (§ 36 Abs. 2 BauGB).

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

Das gemeindliche Einvernehmen bleibt zu versagen (§ 36 Abs. 2 BauGB).

1.3 Erhalt der Wegetreppe auf dem Grundstück FINr. 90/168 der Gemarkung Stein a.d. Traun – Übernahme des Unterhalts durch die Stadt Traunreut (Wiedervorlage)

Die Wegetreppe im Bereich der aufgelassenen Fischzuchtanlage verbindet den Wanderweg entlang der Traun mit dem Anwesen Waldburger und führt dort zurück zum Baugebiet Traunfeld in Stein a. d. Traun. Das fragliche Grundstück gehört dem Freistaat Bayern. Herr Stadtrat Dr. Elsen hat beim Wasserwirtschaftsamt Traunstein den Erhalt der Wegeverbindung und damit der Treppenanlage beantragt. Das Wasserwirtschaftsamt selbst benötigt die Treppenanlage nicht und hat der Stadt Traunreut angeboten, die Wegetreppe einmalig zu sanieren und dann in die Obhut der Stadt Traunreut zu übergeben. Die fraglichen Wege sind nicht gewidmet. Die Übernahme des Unterhalts für die Wegetreppe durch die Stadt Traunreut wäre eine rein freiwillige Leistung.

Ergebnis des Ortstermins mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein:

Am 25.4.2016 fand ein Treffen mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein statt. Der Abbruch des Gebäudes der aufgelassenen Fischzuchtanlage und der Rückbau der Quellfassung werden voraussichtlich noch in diesem Herbst durch das WWA durchgeführt. Es wurde vereinbart, wenn diese Rückbauarbeiten durchgeführt werden, dass zwar die vorhandene Treppenanlage beseitigt, aber ein begehbare Hohlweg eingearbeitet wird. Diese geschaffene Wegemöglichkeit bleibt aber, wie die anderen vorhandenen Wanderwege im angrenzenden Wald, zur freien Betretung und ohne Übernahme jeglicher Verkehrssicherungspflichten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Übernahme des Unterhalts der Wegetreppe auf dem Grundstück FINr. 90/168 der Gemarkung Stein a.d. Traun durch die Stadt Traunreut wird abgelehnt.

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

Die Übernahme des Unterhalts der Wegetreppe auf dem Grundstück FINr. 90/168 der Gemarkung Stein a.d. Traun durch die Stadt Traunreut wird abgelehnt.

2. Vorberatende Angelegenheiten

Der erste Bürgermeister ließ darüber abstimmen, den Tagesordnungspunkt 2.3 vorzuziehen. Dies wurde einstimmig beschlossen.

2.3 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1177/111, 1177/253 und 1177/254, Gemarkung Traunreut, Gottfried-Michael-Straße 7;

**2.3.1 Ausweisung als städtische Parkfläche
Antragsteller: Rudolf Fielitz, Traunreut**

„Es gibt eine Reihe von Punkten, über die ich mir Gedanken gemacht habe, die mir aufgefallen sind und auf die ich hier näher eingehen möchte.

1. Das Anwesen des früheren Besitzers der Strickwarenfabrik an der Westendstraße

Wie ich hörte, soll dort eine verdichtete Bebauung erfolgen. Das wäre nicht nur schade, sondern die Vergabe einer einmaligen Chance für Traunreut, endlich einmal für die Bürger einen kleinen Park anzulegen, der durch seinen dichten Baumbestand wie geschaffen für diesen Zweck ist. Mit ein paar Wegen und einem Springbrunnen oder Teich, könnte hier das Image der Stadt entscheidend angehoben werden.

Traunreut hat sonst nichts dergleichen zu bieten und es wäre nicht nötig, immer wieder den Blick auf Traunstein zu richten.

Ich stelle den Antrag, an dieser Stelle einen öffentlichen Park anzulegen.“

Stellungnahme Architekturbüro Peter A. Serfözö, Ebersberg, vom 11.04.2016 (als bevollmächtigter Vertreter der bisherigen Eigentümer)

„Die drei Flurnummern des Gesamtgrundstückes ehem. Michael-Lohs Grundstück an der Westendstraße und Gottfried-Michael-Straße wurden Anfang März an einen Investor weiterverkauft.

Diese Firma hat die Grundstücke gekauft, um auf ihnen die Wohnungen zu realisieren, die Traunreut bereits seit geraumer Zeit dringend benötigt.

Es wird seit Jahren, in Absprache mit der Stadt Traunreut eine Bebauungsplanänderung vorangetrieben.

Auf den Grundstücken besteht Baurecht, auf welches sowohl die ehemaligen, als auch der zukünftige Eigentümer nicht verzichten wollen und werden.

Es wird beantragt, den Antrag auf eine Parkanlage negativ zu bescheiden, besonders, da er jeglicher rechtlicher Grundlage entbehrt.“

Stellungnahme Architekturbüro Peter A. Serfözö, Ebersberg, vom 22.04.2016 (als bevollmächtigter Vertreter der bisherigen Eigentümer)

„Wie in Ihrer E-Mail vom heutigen Tage geschrieben, hat die Fa. brüderl Vision GmbH eine Bebauungsplanänderung für o. g. Bebauungsplan beantragt.

Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass das Vorkaufsrecht für die Flurnummer 1177/111 ausgeübt worden ist.

Nach Rücksprache mit Herrn von Gronau, dem bestellten Testamentsvollstrecker und in Absprache mit Ihnen, tritt die Familie Michael-Lohs von ihrem Antrag auf Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ zurück. Das laufende Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ kann eingestellt werden und die Familie Michael-Lohs erteilt hiermit eine Freigabe.

Die Familie Michael-Lohs betont nochmals vorsorglich, dass wir den Antrag auf Ausweisung als städtische Parkfläche strikt zurückweisen und dass damit auch den beiden Käufern der drei Flurnummern ein immenser Schaden entstehen würde.

Eine Ausweisung der Grundstücke als Parkfläche durch die Gemeinde Traunreut, würde unweigerlich eine rechtliche Auseinandersetzung nach sich ziehen.

Ich schreibe dieses im Namen der Familie Michael-Lohs. Ihnen liegt eine Untervollmacht vor, welche ich von der Familie Michael-Lohs in dieser Angelegenheit erhalten habe.“

Stellungnahme brüderl Vision GmbH, Traunreut, vom 27.04.2016:

„Zum eingereichten Vorschlag, das sogenannte Lohs-Grundstück in eine öffentliche Parkfläche umzuwandeln, fehlen aus städtebaulicher Sicht jegliche planungsrechtlichen Grundlagen.

Die Fläche ist im gesamten im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnfläche ausgewiesen und ergibt hier bereits einen Widerspruch. Des weiteren handelt es sich um eine innerstädtische Verdichtungszone, die aufgrund der umliegenden Bebauung als keine anderweitige Nutzung folgerichtig geplant werden kann. Das Maß der baulichen Nutzung in der umliegenden Nachbarschaft rechtfertigt zudem keine parkähnliche Anlage, sondern gewöhnlichen Wohnungsbau.

Sinnigerweise muss noch ergänzt werden, dass innerstädtisch sehr wohl Grünflächen angelegt sind und durch die nahe Lage zum „Schneckenberg“ und zu den Traunauen ausreichend Grünflächen und Naherholungsorte gegeben sind.

Der Antrag auf Ausweisung zu einer öffentlichen Parkfläche ist daher eingehend abzulehnen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die betroffenen drei Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Hofer Straße“. Der Bereich ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die GRZ beträgt 0,3, die GFZ 0,6, es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Auf der Fl.Nr. 1177/111 befindet sich im Bereich des bestehenden Wohnhauses ein Baufenster mit 28 m x 25 m.

Der Stadtrat hat auf Antrag der damaligen Eigentümer am 29.07.2013 die Änderung des Bebauungsplanes für diesen Bereich beschlossen. Von Herrn Mag. Dipl.-Ing. Martin Jobst wurde eine Entwurfsplanung am 20.11.2014 im Stadtrat vorgestellt. Diese sah eine nachverdichtete Bebauung mit 10 Einzelhäusern vor. Der Stadtrat stimmte dieser Planung zu.

Auf dieser Grundlage erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB. Das weitere Verfahren (nächster Schritt: Billigungsbeschluss) ruht, da der erforderliche Erschließungsvertrag bislang nicht unterschrieben wurde.

Inzwischen wurden die Grundstücke verkauft. Aufgrund eines bestehenden Vorkaufsrechts für das Grundstück Fl.Nr. 1177/111 gibt es nun zwei künftige Eigentümer. Sowohl der bisherige Eigentümer, als auch die beiden neuen Eigentümer konnten bisher aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes als auch durch das bisher vom Stadtrat abgesegnete Änderungsverfahren darauf vertrauen, dass die Grundstücke weiterhin für eine nachverdichtete Wohnbebauung genutzt werden sollen.

Aus diesem Grund, sollte an den bisherigen Planungsabsichten festgehalten und die Grundstücke weiterhin für eine Wohnbebauung vorgesehen werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat lehnt den Antrag von Herrn Rudolf Fielitz vom 06.04.2016 auf Anlage eines öffentlichen Parks für diesen Bereich ab.

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

Der Stadtrat lehnt den Antrag von Herrn Rudolf Fielitz vom 06.04.2016 auf Anlage eines öffentlichen Parks für diesen Bereich ab.

**2.3.2 Errichtung von zwei Wohngebäuden (Grundstücke Flur-Nrn. 1177/253 und 1177/254, Gemarkung Traunreut)
Antragsschreiben brüderl Vision GmbH vom 11.04.2016**

„Hiermit stellen wir einen Antrag auf eine Änderung des Bebauungsplanes Flur-Nrn. 1177/253 und 1177/254 in der Gottfried-Michael-Straße in Traunreut. Wir bitten um Behandlung in der nächsten Stadtratssitzung.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante Bebauung sieht zwei 3-geschossige Baukörper vor, wobei das dritte Geschoss zurückgesetzt ist. Die Erschließung erfolgt sowohl über die Gottfried-Michael Straße, als auch über die Westendstraße; von letzterer ist eine Tiefgaragenzufahrt geplant.

Diese Planung deckt sich nicht mehr mit der bisherigen Planung der Alteigentümer und dem Entwurf der Bebauungsplanänderung von Mag. Dipl.-Ing. Martin Jobst vom 12.05.2015. Aus diesem Grund ist das laufende Änderungsverfahren einzustellen. Für das neue Bebauungskonzept ist ein eigenes Bebauungsplanänderungsverfahren erforderlich.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Einstellung des laufenden Verfahrens:

Der Stadtrat beschließt die Einstellung des laufenden Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1177/111, 1177/253 und 1177/254, Gemarkung Traunreut.

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

Der Stadtrat beschließt die Einstellung des laufenden Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1177/111, 1177/253 und 1177/254, Gemarkung Traunreut.

Neuer Änderungsbeschluss:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1177/253 und 1177/254, Gemarkung Traunreut, gemäß dem Antrag der brüderl Vision GmbH vom 11.04.2016.

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1177/253 und 1177/254, Gemarkung Traunreut, gemäß dem Antrag der brüderl Vision GmbH vom 11.04.2016.

2.1 Verkehrssituation in Oderberg – Entscheidung über das weitere Vorgehen

In der Sitzung des Stadtrates am 21.04.2016 wurde die gutachterliche Stellungnahme des Büros für Verkehrsforschung und Beratung TRANSVER GmbH, München, durch Herrn Dipl.-Ing. Ulrich Glöckl vorgestellt. Das Gutachten wurde zusätzlich auch in das Ratsinfo eingestellt.

Nach einer Beratung der Fraktionen soll eine Beschlussfassung in einer der nächsten Sitzungen erfolgen.

Folgende Maßnahmen wurden im Gutachten aufgeführt und empfohlen:

- Umleitung des Radverkehrs der Nord-Süd-Richtung auf der Robert-Bosch-Straße über die Oderberger Straße und Georg-Simon-Ohm-Straße
- Radverkehr mit Beschilderung, Markierung und Umlaufsperre auf neue Route führen

Optionale Maßnahmen zusätzlich:

- Zusätzliche Umlaufsperre für den aus Norden kommenden Radverkehr auf dem Gehweg kurz vor dem Knotenpunkt Robert-Bosch-Straße / Sonnenstraße
- Zusätzliche Querungsanlage auf der TS 49
- Verlegung der Regionalbushaltestelle nach Norden
- Querungsanlage auf der St 2096 am neuen Haltepunkt
- Radverkehr nicht mehr durch Wartebereich am Haltepunkt führen
- Unterbindung des Linkseinbiegen in die Sonnenstraße

Beschlusslage:

Am 25.06.2015 beschloss der Stadtrat, den Antrag von Herrn Stadtrat Gorzel vom 16.06.2015 auf sofortige bauliche Schließung der Einmündung der Sonnenstraße in die Robert-Bosch-Straße abzulehnen. Stattdessen beschloss der Stadtrat die Anbringung einer Umlaufsperre an der Sonnenstraße. Nach Eingang verschiedener Beschwerden der Anwohner ordnete der erste Bürgermeister die Aussetzung des Vollzugs dieses Beschlusses an. Am 29.07.2015 bestätigte der Stadtrat die Anordnung des Bürgermeisters und verlängerte die Geltungsdauer bis zum Vorliegen eines Verkehrsgutachtens.

Stellungnahme der Verkehrsinitiative Traunwalchen/Oderberg (ViTO) zum Gutachten zur Sonnenstraße Oderberg (Verkehrsplanerische Beratung Radweg an der Sonnenstraße, vorgestellt am 21.4.16):

„Als Sprecher der ViTO möchte ich zum genannten Gutachten wie folgt Stellung nehmen:

Bereits im Jahr 2012 wurde ich von einem Anwohner darauf aufmerksam gemacht, dass immer wieder Autofahrer verbotenerweise aus der Sonnenstraße in die Robert-Bosch-Straße einbiegen und dabei die querenden Radfahrer massiv gefährden.

Seit dem schweren Unfall, der vor vielen Jahren zur einseitigen Sperrung der Sonnenstraße führte, haben sich viele weitere Unfälle nach genau dem gleichen Muster ereignet: Ein Autofahrer missachtet das Durchfahrtsverbot und kollidiert mit einem Radfahrer, der mit hoher Geschwindigkeit auf dem abschüssigen Radweg unterwegs ist.

Auch die neu aufgestellten Hinweisschilder am Ende der Sonnenstraße ändern nichts an der Tatsache, dass immer wieder meist ortsfremde PKW von der Sonnenstraße in die Robert-Bosch-Straße einbiegen. Es ist dann nur eine Frage des Zufalls, ob sich gerade ein Radfahrer nähert und es zum Unfall kommt, oder nicht.

Dieser Zustand ist untragbar und muss so schnell wie möglich beendet werden.

Leider wird dieses dringendste Problem vom vorliegenden Gutachten überhaupt nicht erfasst.

Alle Untersuchungen beziehen sich nur auf die bei der Ortsbegehung festgestellten Defizite, die unter Punkt 2 *Ortsbegehung/Defizitanalyse* aufgeführt werden. Dazu zählen die Gefahren beim Abbiegen von PKW in die Sonnenstraße, Konflikte zwischen Radlern und Fußgängern, Probleme an der Bushaltestelle und einiges mehr. Ein vorschriftswidriges Ausfahren auf die Robert-Bosch-Straße kam beim Ortstermin offenbar nicht vor und wurde deshalb nicht gewürdigt.

Offensichtlich ist es versäumt worden, die Gutachter vorher eindringlich auf diese Problematik aufmerksam zu machen.

Das Gutachten ist deshalb leider für die Lösung unseres Hauptproblems unbrauchbar und kann allenfalls zur Betrachtung der zweitrangigen Probleme herangezogen werden.

Das einzig wirksame Mittel, um das Falschfahren in der Sonnenstraße zu unterbinden, ist die komplette Sperrung der Durchfahrt für den Autoverkehr, was aus gutem Grund vom Stadtrat auch bereits beschlossen wurde.

Alle damit verbundenen Vorbehalte, wie die Schwierigkeiten für Winterdienst, Müllabfuhr und Krankenwagen sind lösbar und müssen auch bei anderen Sackgassen bewältigt werden.

Im Übrigen bringt eine Sackgasse nicht nur Unannehmlichkeiten, wie den Transport der Mülltonnen zum Sammelplatz, sondern bietet auch Vorteile, wie mehr Ruhe und Sicherheit für Kinder.

Oberste Priorität muss die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer haben und die Vermeidung weiterer schwerer Unfälle. Das ist nur durch eine Sperrung sicher zu erreichen. Dazu sollte eine Umlaufsperrung errichtet werden, um auch die Gefahr durch Radfahrer und Fußgänger, die sich in Richtung Robert-Bosch-Straße bewegen, zu minimieren. Abschließbare Pfosten oder gar nur ein Hochboard sind dazu ungeeignet.

Zu den Lösungsvorschlägen des Gutachtens:

Die vorgeschlagene **Umleitung des Fahrradverkehrs** auf die Oderberger Straße löst unser Problem nur, wenn zu 100 % die neue Strecke benutzt wird. Insbesondere Radfahrer in Richtung Hörzing und Hölzl werden den Umweg von über einem Kilometer aber nicht in Kauf nehmen wollen.

Um alle Radfahrer dennoch auf die neue Strecke zu zwingen, sollen laut Gutachten an den Schnittpunkten der Strecken Umlaufsperrungen das Befahren der alten Strecke verhindern. Darauf sollte unbedingt verzichtet werden. Man schafft damit nur neue Gefahrenquellen, einerseits durch die Möglichkeit der direkten Kollision bei schlechter Sicht oder aus Unachtsamkeit, andererseits durch Radfahrer, die die Sperrungen über die Fahrbahn oder über die Wiese umfahren.

Man sollte für die Alternativstrecke werben und mit Schildern darauf hinweisen, denn je weniger Radfahrer die alte Strecke benutzen, desto weniger Probleme gibt es mit entgegenkommenden Radlern oder wartenden Busbenutzern. Es sollte aber kein Benutzungszwang ausgesprochen werden, denn dann müsste die Alternativstrecke vorschriftsmäßig ertüchtigt werden. Das wird durch die nötige Beleuchtung (Grunderwerb), neue Fahrbahndecke und Querungshilfe sehr kostspielig und aufwändig und garantiert trotzdem keine 100 %ige Befolgung.

Beim letzten Treffen der ViTO am 27.04. hat zudem ein Anwohner der Oderberger Straße darauf hingewiesen, dass zur Zeit der Maisernte im Herbst die Straße etwa für zwei Wochen durch die an- und abfahrenden Traktorgespanne für Radfahrer praktisch unpassierbar ist.

Die **Verlegung der Bushaltestelle** hat sicher ihre Vorteile, vor allem für die Bewohner des Oberdorfes, die Realisierung muss aber wegen der Kosten und vor allem wegen des nötigen Grunderwerbs bezweifelt werden.

Die **Unterbindung des Linkseinbiegens** in die Sonnenstraße wird nur im vorab verteilten Entwurf des Gutachtens aufgeführt und fehlte bei der Präsentation im Stadtrat. Es wird auch nicht klar, warum nur das Linksabbiegen verboten werden soll und nicht auch das Rechtsabbiegen aus der anderen Richtung, was einer Sperrung der Zufahrt gleichkommen würde.

Die Schaffung von **Querungshilfen** mit Verkehrsinseln an der Bushaltestelle und zur Siemensstraße ist zu begrüßen, wobei an der Siemensstraße die Geschwindigkeit auf 50 km/h beschränkt werden sollte.

Eine **Verbesserung der Sichtverhältnisse** an der Einmündung ist in Absprache mit den Grundbesitzern anzustreben.

Das Gutachten behandelt unter Punkt 3.3.1 auch die **Sperrung der Sonnenstraße** und kommt zu dem Schluss, dass die Maßnahme zu verwerfen ist, weil dann Winterdienst, Müllfahrzeug und Rettungswagen die Sonnenstraße rückwärts verlassen müssten und der Zugang für den Fußgänger- und Radverkehr erschwert würde.

Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass die Gutachter nur die möglichen Konflikte beim Einbiegen von KFZ in die Straße betrachtet haben und nicht das widerrechtliche Ausfahren, das wesentlich größere Gefahren birgt. Deshalb erschienen ihnen wohl die oben angeführten Beeinträchtigungen gewichtiger, als der Sicherheitsgewinn.

Die Sperrung der Sonnenstraße verhindert aber als einzige der vorgestellten Maßnahmen zuverlässig und nachhaltig das widerrechtliche Ausfahren von KFZ auf die Robert-Bosch-Straße und beseitigt damit das zentrale Sicherheitsproblem an dieser Stelle.

Für Fußgänger und Radfahrer bleibt die Durchfahrt offen, aber sie werden verlangsamt und auf die Gefahr hingewiesen. Die oben angeführten Probleme für Versorgungsfahrzeuge sind bei allen Sackgassen zu bewältigen und können gelöst werden. Die Beeinträchtigungen für die Bewohner erscheinen in der Abwägung als zumutbar. Unter dem Strich wird sich die Wohnqualität in der Sonnenstraße auf jeden Fall sogar verbessern.

Bitte stehen Sie zum Stadtratsbeschluss vom letzten Jahr und setzen Sie sich für eine sofortige Schließung der Zufahrt zur Sonnenstraße mittels einer Umlaufsperrung ein, auch wenn einige wenige Anwohner mit Widerstand gedroht haben. Bitte warten Sie nicht, bis sich der erste tödliche Unfall an dieser Stelle ereignet hat.

Mit freundlichen Grüßen,

Hans Baltin

Christian Zunhammer“

Es ist zunächst zu entscheiden, ob der Beschluss vom 25.06.2015 bestätigt oder aufgehoben wird. Hebt der Stadtrat den Beschluss auf, kann

über die Umsetzung der im Gutachten aufgezeigten Varianten Beschluss gefasst werden.

für 7	gegen 4	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der o.g. Beschluss vom 25.06.2015 zur Anbringung einer Umlaufsperrung an der Einmündung der Sonnenstraße in die Robert-Bosch-Straße wird nicht aufgehoben.

Stadtrat Unterstein verließ um 17:50 Uhr die Sitzung.

2.2 Änderung des Bebauungsplanes „Sportfeld“ im Bereich südlich der Weisbrunner Straße für die Grundstücke Flur-Nrn. 797/10, 797/12, 797/14, 797/15 und 917/1, Gemarkung Stein a. d. Traun; Behandlung der Anregungen - Satzungsbeschluss

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

- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 14.03.2016

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

- **Regierung von Oberbayern, München**
Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 16.03.2016

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

Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll eine Erhöhung der seitlichen Wandhöhe von 4,80 m auf 5,10 m für die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindlichen Wohngebäude ermöglicht werden. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,7 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Bewertung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sportfeld“ steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der zustimmende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

für 10	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Der zustimmende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 31.03.2016

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

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Die Festsetzung der Wandhöhe war zwar in den vorherigen Fassungen bereits so geregelt (ab Urgelände oder bauaufsichtlich festgelegtem Gelände bis ...). Es wird dennoch darauf verwiesen, dass die Höhenlage der Gebäude sowie hier die Festsetzung der Wandhöhe vom natürlichen Gelände aus damit nicht hinreichend definiert sind.

Eine bauaufsichtliche Beurteilung und Festlegung des Geländes gibt es nur in äußerst problematischen Einzelfällen und das auch nur im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens.

Insofern ist diese Festsetzung überholt.

In diesem Zusammenhang ist folgender Auszug zu beachten:

VG München, Urteil vom 24.08.2010 — M 1 K 10.1525

Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit sind bestimmte Anforderungen an die Bezugspunkte zu stellen. Dazu gehört, dass die Bezugspunkte feste Bezugspunkte sind und Veränderungen nicht zu erwarten sind. Dies gilt gleichermaßen für die unteren wie die oberen Bezugspunkte. Als untere Bezugspunkte der in Meter festzusetzenden Höhe sind zu nennen: die festgesetzte Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche, trigonometrische Punkte sowie die mittlere Höhe des Meeresspiegels. Die natürliche Geländeoberfläche ist als Bezugspunkt grundsätzlich nicht geeignet, da sie nicht ausreichend gegen Veränderungen gesichert ist. Auf Punkte oder Ebenen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, kann nicht Bezug genommen werden, z. B. nicht auf die Ober-

kante des Erdgeschossfußbodens und auch nicht auf der Schnittlinie der Außenwände eines Gebäudes mit der Geländeoberfläche (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Komm. zur BauNVO, § 18, RdNr. 3 m. w. N.).

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Als Bezugspunkt für die durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke wird die angrenzende Verkehrsfläche an der jeweils markierten Stelle festgesetzt.

für 9	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Als Bezugspunkt für die durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke wird die angrenzende Verkehrsfläche an der jeweils markierten Stelle festgesetzt.

Satzungsbeschluss:

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die vom Stadtbauamt Traunreut, Rathausplatz 3, 83301 Traunreut, gefertigte Bebauungsplanänderung „Sportfeld“ im Bereich südlich der Weisbrunner Straße für die Grundstücke Flurnrn. 797/10, 797/12, 797/14, 797/15 und 917/1, Gemarkung Stein a. d. Traun, i. d. F. v. 04.03.2016 mit der Begründung i. d. F. v. 04.03.2016, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

für 9	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die vom Stadtbauamt Traunreut, Rathausplatz 3, 83301 Traunreut, gefertigte Bebauungsplanänderung „Sportfeld“ im Bereich südlich der Weisbrunner Straße für die Grundstücke Flurnrn. 797/10, 797/12, 797/14, 797/15 und 917/1, Gemarkung Stein a. d. Traun, i. d. F. v. 04.03.2016 mit der Begründung i. d. F. v. 04.03.2016, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch