

## SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	<b>Bauausschuss</b>
Sitzungstag	09.12.2015
Beginn	16:00 Uhr
Ende	18:45 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 (bis 18:40 Uhr)  
Kusstatscher Herbert (bis 18:10 Uhr)  
Obermeier Paul  
Seitlinger Bernhard  
Unterstein Konrad  
Winkler Josef  
Zembsch Helga (bis 17:30 Uhr)

**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 Vorstellung und Billigung des Konzepts für eine einheitliche Beschilderung in Form eines Firmen-Leitsystems (Antrag von Herrn Stadtrat Biermaier vom 16.12.2014)
- 1.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Werkstätten auf dem Grundstück Fl.Nr. 506, Gemarkung Traunwalchen (GE Oderberg, Heinrich-Hertz-Str. 6) - Tektur zur Errichtung einer Spänefilteranlage;  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;  
Antragstellerin: Chiemgau-Lebenshilfe Werkstätten GmbH
- 1.3 Sanierung Franz-Haberlander-Freibad Traunreut;  
Entscheidung über die Sanierung der Treppe oder die Errichtung einer neuen Treppenanlage an der Wasserrutsche
- 1.4 Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung eines Ladengeschäftes in eine Spielhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 791/3, Gemarkung Traunwalchen (Oderberg, Robert-Bosch-Str. 2);  
gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB;  
Antragstellerin: Adela Schmidt

#### 2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming;  
Stellungnahme als Nachbargemeinde
- 2.2 Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit – Mitte“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1194, 1197, 1201/3, 1201/2 sowie Teilflächen aus Flur-Nrn. 1201/9 und 1207/3, Gemarkung Stein a. d. Traun;  
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 2.3 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“;  
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 2.4 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Walchenfeld“  
Antragsteller: Redwitz Walter und Verona
- 2.5 Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Bereich Anning Süd-West - Aufstellungsbeschluss

- 2.6 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Sportfeld“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 797/15, Gemarkung Stein a. d. Traun (Weisbrunner Str. 28)  
Antragsteller: Thomas Herfurth
- 2.7 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunreut;  
Behandlung der Anregungen – Billigungs- und Auslegungsbeschluss

## IV. Beschlüsse und Beschlussempfehlungen

### 1. Beschließende Angelegenheiten

#### 1.1 Vorstellung und Billigung des Konzepts für eine einheitliche Beschilderung in Form eines Firmen-Leitsystems (Antrag von Herrn Stadtrat Biermaier vom 16.12.2014)

In seiner Sitzung vom 22.01.2015 beschloss der Stadtrat auf Antrag von Herrn Stadtrat Ernst Biermaier die Schaffung eines einheitlichen Firmen-Leitsystems. Es solle ein professionelles Firmenleitsystem jeweils unmittelbar an den Beginn „innerhalb“ eines Gewerbegebietes aufgestellt werden. Ziel dabei sollte es sein, dass die ganze wilde Beschilderung entfernt wird.

Die Stadtverwaltung wurde damit beauftragt, ein konkretes Konzept zur Umsetzung der Vorschläge auszuarbeiten. Diese Vorschläge sollten dann dem Bauausschuss zur Entscheidung vorgelegt werden.

Mit der Firma Pavem aus Traunstein hat die Stadt nun einen lokalen nahen Partner zur Umsetzung des Konzeptes gefunden. Die Firma Pavem übernimmt dabei die Aufstellung der „Stelen“ und deren Unterhalt für die nächsten zehn Jahre. Die Kosten hierfür tragen die Gewerbebetriebe, die mit der Firma entsprechende Verträge abschließen.

Kosten entstehen für die Stadt keine. Die Stadt stellt lediglich die Örtlichkeit zur Aufstellung der Leitsysteme zur Verfügung.

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

Der Bauausschuss stimmt der Konzeption zu und erteilt der Verwaltung zusammen mit der Firma Pavem den Auftrag zur Umsetzung.

für <b>10</b>	gegen <b>1</b>	<b>Beschluss:</b>
------------------	-------------------	-------------------

Der Bauausschuss stimmt der Konzeption zu und erteilt der Verwaltung zusammen mit der Firma Pavem den Auftrag zur Umsetzung.

**1.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Werkstätten auf dem Grundstück Fl.Nr. 506, Gemarkung Traunwalchen (GE Oderberg, Heinrich-Hertz-Str. 6) - Tektur zur Errichtung einer Spänefilteranlage; Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;  
Antragstellerin: Chiemgau-Lebenshilfe Werkstätten GmbH**

---

Die Antragstellerin beabsichtigt den Anbau einer Spänefilteranlage an das unter Az: 4.40-B-156-2015 bauaufsichtlich genehmigte Werkstättegebäude.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplans „GE Oderberg“ vom 05.04.2012 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Das Vorhaben ist dort grundsätzlich zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO).

Das Vorhaben widerspricht folgender Festsetzung des Bebauungsplans:  
Lage vollständig außerhalb der Baugrenze.

Die Spänefilteranlage ist nach Norden ca. 0,40 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Der Abstand zum dortigen Fahrbahnrand der Heinrich-Hertz-Straße beträgt nur ca. 2,90 m.

Die Anlage ist ab einer Höhe von ca. 6,0 m mit fünf Verpuffungskappen ausgestattet, die im Falle einer Staubexplosion den Druck nach Außen entweichen lassen. Zwei dieser Klappen sind direkt auf die Straße gerichtet; zwei seitlich in Richtung Baugrundstück und Grundstücksausfahrt und eine nach schräg oben.

Eine Beeinträchtigung/Gefährdung des öffentlichen Raumes ist dadurch gegeben. Das Wohl der Allgemeinheit wird beeinträchtigt (§ 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Eine Abweichung ist auch städtebaulich nicht vertretbar (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die Bebauung auf dem Grundstück ist bereits erheblich und nutzt mit einer GRZ von 0,79 fast das max. Zulässige aus (GRZ 0,8). Das Werkstättegebäude ist im Norden des Grundstückes zudem mit einer Länge von 40,90 m bereits auf der Baugrenze errichtet. Die Gebäudehöhe beträgt dort 11,7 m. Der verbleibende Abstand bis zur Heinrich-Hertz-Straße, das sind 3 m zur Grundstücksgrenze plus 2,5 m Straßenbegleitgrün, ist daher entlang der Gebäudefassade als sog. Pufferzone/Luftraum ohne Einschränkung zu erhalten.

Mit Vertretern der Antragstellerin wurde die Angelegenheit daher am 27.11.2015 besprochen

(Herren Richard Maceiczky und Frank Heck – CLW, Markus Roder – Projektleiter Fa. Ludwig, Alfred Aust – Fa. Lung-Lufttechn. Anlagen, Stadtbaumeister Gättschmann und Becher – Stadt Traunreut).

Als Ergebnis ist festzuhalten:

Seitens der Fa. Lung wird eine Möglichkeit gesehen, die Anlage auch ohne Verpuffungskappen zu konstruieren. In einem Fall ist das bereits geschehen. Sei aber aufwändig.

Eine Verlegung der Anlage ist nach Aussage der Vertreter grundsätzlich nicht möglich. Die Nähe zur Schreinerei im Gebäude muss gewährleistet sein.

Der seitens der Stadt vorgeschlagene **Alternativstandort**, westlich im Bereich der Überdachung (Eingabeplan: Achsen A-B und 1-2), wird von CLW nochmals einer Überprüfung unterzogen.

Genannter Zwangspunkt ist hier eine Einschränkung des betriebsbedingten Ablaufs beim Be- und Entladen von Fahrzeugen.

Vertreter der Antragstellerin werden das Vorhaben bei der Sitzung vorstellen.

Aufgrund des Widerspruchs zum Bebauungsplan (Lage außerhalb einer Baugrenze) ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Dieser Befreiung kann aus den vorgenannten Gründen, Wohl der Allgemeinheit und städtebaulicher Widerspruch, nicht zugestimmt werden.

Hinweis:

Brandschutznachweis und Schallschutzgutachten sind für das Vorhaben fortzuschreiben.

### **Schreiben Chiemgau-Lebenshilfe-Werkstätten GmbH, Traunreut vom 08.12.2015 (Eingang Stadt Traunreut: 09.12.2015)**

---

*„Zweite ergänzende Stellungnahme zum Änderungsantrag vom 23.11.2015 der Chiemgau-Lebenshilfe-Werkstätten GmbH für das Bauvorhaben „Neubau einer Werkstatt für 120 behinderte Menschen“ im Gewerbegebiet Traunreut — Oderberg, Heinrich-Hertz-Str. 6*

*Thema: Bauliche Umsetzung einer Spänefilteranlage zum Zwecke einer erforderlichen Späneabsaugung für die im Hallenschiff A stehenden Holzverarbeitenden Maschinen*

Wie schon in der ersten Ergänzung zum Änderungsantrag vom 23.11.2015 erläutert und begründet, beabsichtigen wir die betreffende Spänefilteranlage im Außenbereich an der Heinrich-Hertz- Straße aufzustellen.

Bereits am 27.11.2015 wurde dieser Änderungsantrag im Bauamt Traunreut mit Herrn Stadtbaumeister Gättschmann und Herrn stv. Amtsleiter Becher erörtert. Seitens der Chiemgau-Lebenshilfe-Werkstätten GmbH nahmen an diesem Gespräch teil der künftige Werkleiter dieser neuen Werkstatt, Herr Heck, ein Vertreter der Fa. Lung (Hersteller der Späneabsaugung), Hr. Aust, ein Vertreter des

HLS-Planungsbüros Ludwig, Herr Roder, und Herr Maceiczky sen. als externer Berater. Nach einem an dieser Stelle erfolgten eingehenden Meinungsaustausch standen zwei Aspekte zur weiteren Überlegung/Bearbeitung an:

### **1. Spänefilteranlage**

Die im Außenbereich vorgesehene Spänefilteranlage liegt dem Antrag auf Genehmigung als Zeichnung wie auch und in 3D Darstellung in Lage des Aufstellungsortes bei.

Unbenommen der Erläuterungen des Herstellers zu Sicherheitsfragen dieser betreffenden Anlage sind auf genannter 3 D Darstellung sog. Berstdeckel vorgesehen. Dies führte zur berechtigten Frage von Hr. Gätzschnann, weshalb trotz der für diese Anlage bestehenden sehr hohen Sicherheitsstandards zusätzliche Berstdeckel vorgesehen sind.

Diese Anmerkung von Herrn Gätzschnann ist aufgegriffen worden und hat zu einer mit dem Vertreter der Fa. Lung eingehenden technischen Sicherheitsdiskussion geführt. Ausgehend von einem vor kurzem erfolgten Einbau einer ähnlichen Anlage in der Requisitenschreinerei des Münchner Gärtnerplatz Theaters, in einem damit sogar geschlossenen Raum, kann die aktuell hier dargestellte Spänefilteranlage nunmehr auch diesem technischen wie auch vom TÜV genehmigungsfähigen Niveau für unsere Zwecke angepaßt werden. Es sind nunmehr keine Berstdeckel mehr notwendig, eine ohnehin als extrem gering einzustufende Gefährdung zur Heinrich Hertz Straße kann somit weitestgehend ausgeschlossen werden.

#### **Folgend beschriebene Sicherungsmaßnahmen werden zudem in der Anlage realisiert:**

- sämtliche bekannten Zündquellen sind auszuschließen
- in den rohluftseitigen Rohrleitungen ist eine Funkenlöschanlage mit Funkenerkennung, Löschung und Nacherkennung vorgesehen. Bei einem Einsatz der Funkenlöschanlage durch die Nacherkennung erfolgt die Abschaltung der Ventilatoren und der Abreinigung
- eine Abreinigung der Filteranlage erfolgt nur in Betriebspausen, sofern auch die Absaugventilatoren abgeschaltet sind. Um eine Überlastung der Filteranlage auszuschließen, ist eine SIL 2 gerechte Filterüberwachung vorgesehen
- für den Späneauffangbehälter ist eine SIL2 gerechte Füllstandsüberwachung mit Vormeldung und Zwangsabschaltung vorgesehen
- vor Ausführung werden sämtlich erforderliche Detailfragen mit einem Sachverständigem des TÜV oder einer anderen Prüfstelle abgeklärt, die letztlich auch eine Abnahme dieser Anlage vorzunehmen haben

## 2. Aufstellung im Abstandsbereich

Die vorgesehene und bereits beantragte Aufstellung der Spänefilteranlage an der vorgesehenen Stelle befindet sich ca. 1 m von der Abstandsgrenze (3 m) der Abstandsfläche entfernt ist.

Insgesamt wird mit dieser Anlage eine Grundfläche von nun knapp 6,5 qm (2,88 m x 2,23 m) beansprucht.

Anstelle einer betonierten Aufstellfläche von einer ursprünglich vorgesehenen Fläche von knapp 15 qm (3 m x 5 m) sind nun Streifenelemente vorgesehen, die nach Aufstellung der Anlage mit feinkörnigem Kies bedeckt werden und sich damit auch dem Umfeld optisch positiv anpassen.

Wir ersuchen die Mitglieder des Bauausschusses um die ausnahmsweise Genehmigung zur Aufstellung dieser Spänefilteranlage im Abstandsbereich wie im Änderungsantrag vom 23.11.2015 beschrieben. Entsprechend aktuell ergänzte Planzeichnungen liegen bei.“

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Das gemeindliche Einvernehmen wird für den beantragten Standort der Spänefilteranlage versagt (§ 36 Abs. 1 BauGB).

Einer Errichtung der Anlage am **Alternativstandort** (dto., Vorschlag Stadt Traunreut) kann grundsätzlich zugestimmt werden.

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschluss:</b>
------------------	-------------------	-------------------

Der Bauausschuss vertagt wegen noch zu klärender brandschutztechnischer Fragen die Entscheidung auf die nächste Stadtratssitzung am 17.12.2015.

Frau Stadträtin Zembsch verlässt die Sitzung um 17:30 Uhr.

## 1.3 Sanierung Franz-Haberlander-Freibad Traunreut; Entscheidung über die Sanierung der Treppe oder die Errichtung einer neuen Treppenanlage an der Wasserrutsche

---

Der Hauptausschuss hat sich in seiner Sitzung am 12.11.2015 im Rahmen der Haushaltsberatungen mit der Erneuerung der Zugangstreppe zur Wasserrutsche befasst.

Dabei wurde folgender Beschluss einstimmig gefasst:

*„Für die Erneuerung der Zugangstreppe zur Wasserrutsche im Franz-Haberlander Freibad ist ein Bruttobetrag von 238.000,-- € im Haushaltsplan 2016 bereitzustellen.*

*Vor einer Umsetzung der Maßnahme sind die Kosten für eine Sanierung zu ermitteln. Dem Bauausschuss bleibt es vorbehalten, anschließend darüber zu entscheiden, ob der Treppenzugang zur Wasserrutsche im Freibad saniert oder erneuert wird.“*

Hintergrund für die Beantragung von Haushaltsmitteln ist, dass der TÜV darauf hingewiesen hat, dass der Treppenzugang zur Wasserrutsche im Franz-Haberlander-Freibad nicht den Vorschriften entspricht und darüber hinaus erhebliche Schäden aufweist. Die Wasserrutsche kann aus diesem Grunde im nächsten Jahr nicht mehr betrieben werden.

Nach einer Schätzung des Ingenieurbüros ist für die Erneuerung der beiden Pylonen mit Treppenanlage einschließlich der Fundamentarbeiten und der Nebenarbeiten mit einer Investitionssumme von ca. 180.000,-- € bis 200.000,-- € zu rechnen.

Die Maßnahme könnte zu Beginn des kommenden Haushaltsjahres ausgeschrieben werden und mit Sicherheit noch vor Beginn der Freibadsaison abgeschlossen werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, im Haushaltsplan 2016 einen Betrag in Höhe von netto 200.000,-- € einzuplanen.

Herr Architekt Norbert Schöfer, Löweneck+ Schöfer Architekten GmbH München, wurde mit der Prüfung einer Sanierungsmöglichkeit der Treppenanlage gemäß Beschluss des Hauptausschusses beauftragt.

#### E-Mail vom 25.11.2015:

*„Ausgehend von den in den TÜV-Berichten angegebenen Mängeln an der Treppenanlage zur Wasserrutsche werden die möglichen Vorgehensweisen „Sanierung bzw. Teilerneuerung der Treppenanlage“ und „Kompletterneuerung der Treppenanlage“ im Hinblick auf die Ausführung und die Kosten gegenübergestellt.*

*Auf Basis der Studie ergeben sich für die Sanierung der Treppenanlage Kosten von ca. 90.000 € netto und für die Erneuerung Kosten von ca. 122.000 € netto, jeweils einschl. Baunebenkosten.*

*In Verbindung mit den Maßnahmen an dem Treppenaufgang sollen auch die Überarbeitung der angrenzenden Grün- und Pflasterflächen sowie die Sanierung der ehemaligen Durchschreitebecken um das Nichtschwimmerbecken erfolgen. Hierfür sind auf Basis der Studie 60.000 € netto einschl. Baunebenkosten prognostiziert.*

*Detaillierte und aktualisierte Kostenaussagen zu den jeweiligen Maßnahmen werden in der Sitzung vorgestellt.*

*Terminlich ist vorgesehen die Leistungsverzeichnisse bis Ende Dezember zu erstellen und in der 51 KW 2015 an die Bieter zu versenden.*

*Die Submission kann in 3 KW 2016 erfolgen.*

*Bei einer Auftragsvergabe Ende Februar kann nach derzeitiger Sicht die Ausführung in den Monaten März bis Mai 2016 stattfinden, sodass zur Freibadsaison die Rutsche für die Besucher zur Verfügung gestellt werden kann.“*

Herr Architekt Norbert Schöfer stellt das Ergebnis der Untersuchung in der heutigen Sitzung vor.

Herr Architekt Schöfer stellt folgende zusätzliche „**optionale Maßnahmen**“ vor:

1. Rasenfläche, Liegewiese überarbeiten	5.300,00 € brutto
2. Erneuerung Randabgrenzung (Palisaden)	17.600,00 € brutto
3. Erneuerung der Duschen	5.500,00 € brutto
4. Steingarten am Rutschenaufgang	16.500,00 € brutto

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

1. Die Sanierung der Treppenanlage zur Wasserrutsche im Franz-Haberlander Freibad wird mit der vorgestellten Sanierung durchgeführt.  
Die Kosten hierfür in Höhe von ca. 115.800 € brutto werden zur Kenntnis genommen und gebilligt.
2. Ebenfalls werden weiteren Maßnahmen am Durchschreitebecken sowie der Grün- und Pflasterflächen zur Kenntnis genommen und gebilligt.  
Die Kosten hierfür in Höhe von ca. 113.300 € brutto werden zur Kenntnis genommen und gebilligt. Hierin enthalten ist eine „Baustraße“ mit Baukosten in Höhe von ca. 37.200 € brutto.
3. Folgende „**optionalen Maßnahmen**“ werden zusätzlich gebilligt und ausgeführt:

1. Rasenfläche, Liegewiese überarbeiten	5.300,00 € brutto
2. Erneuerung Randabgrenzung (Palisaden)	17.600,00 € brutto
3. Erneuerung der Duschen	5.500,00 € brutto
4. Steingarten am Rutschenaufgang	16.500,00 € brutto

Die oben beschriebenen Sanierungsarbeiten sind sofort mit der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen zu beginnen. Eine Fertigstellung der Bauleistungen muss bis zum Beginn der Freibadsaison 2016 erfolgt sein.

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

Die Sanierung der Treppenanlage zur Wasserrutsche im Franz-Haberlander Freibad wird mit der vorgestellten Sanierung durchgeführt. Die Kosten hierfür in Höhe von ca. 115.800 € brutto werden zur Kenntnis genommen und gebilligt.

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

Die Kosten für die „Baustraße“ in Höhe von 37.200,-- € werden zur Kenntnis genommen und gebilligt. Der Bauausschuss ist über die Höhe der Kosten der Mindestmaßnahme zur Wiederherstellung der Grünfläche zu informieren.

#### **1.4 Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung eines Ladengeschäftes in eine Spielhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 791/3, Gemarkung Traunwalchen (Oderberg, Robert-Bosch-Str. 2); gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB; Antragstellerin: Adela Schmidt**

---

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

Die Antragstellerin beabsichtigt die Nutzungsänderung eines Ladengeschäftes in eine Spielhalle.

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

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Dorfgebiet (§ 5 BauNVO). Vergnügungsstätten **die nicht kerngebietstypisch sind** können dort **ausnahmsweise** zugelassen werden (§ 5 Abs. 3 BauNVO).

Bei den Spielhallen hängt die Einstufung „kerngebietstypisch“ bzw. „nicht kerngebietstypisch“ von ihrer Größe ab. Zur Abgrenzung hat sich in der Rechtsprechung eine Grundfläche von etwa 100 m<sup>2</sup> als Schwellenwert eingependelt (vgl. Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO, §4a, Rd.Nr. 23.4). Spielhallen über 100 m<sup>2</sup> sind daher als kerngebietstypisch einzustufen.

Die Antragstellung sieht eine Spielhalle mit einer Spielfläche von 147 m<sup>2</sup> vor. Sie ist damit kerngebietstypisch und kann daher in einem Dorfgebiet grundsätzlich nicht zugelassen werden.

Da der Vertreter der Antragstellerin bereits mündlich angekündigt hat, ggf. die Spielfläche zu reduzieren (< 100m<sup>2</sup>), gilt für diesen Fall Folgendes:

Die Spielhalle ist in einem Wohn- und Geschäftshaus vorgesehen.

Nach Aussage des Eigentümers befinden sich derzeit folgende Nutzungen in dem Gebäude:

- Büro Wirtschaftsberater,
- Lebenshilfe mit 8 Wohngruppen,
- zahntechnisches Labor und
- eine Dachgeschosswohnung.

In der näheren (und weiteren) Umgebung befinden sich Wohngebäude (i. d. R. Ein- und Zweifamilienhäuser) und landwirtschaftliche Hofstellen.

Damit ist weder das Anwesen mehrheitlich noch die Umgebung generell durch Gewerbe geprägt. Auch Vergnügungsstätten sind bisher keine vorhanden.

Das Vorhaben fügt sich damit nach Art der baulichen Nutzung nicht in die Umgebung ein (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Bei einer Spielhalle ist davon auszugehen, dass sie auch nachts in Betrieb ist. Sie wäre damit in dem Ort dort die erste auch nachtaktive Gewerbeeinheit. Nächtliche An- und Abfahrten würden im Quartier als störend empfunden.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (hier auch Lebenshilfe-Wohngruppen im Haus) könnten beeinträchtigt sein (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Das Ortsbild wird grundsätzlich nicht beeinträchtigt. Die Lage an einer Hauptverkehrsstraße und am Ortseingang ist jedoch aus Sicht der Ortsplanung nicht wünschenswert. Mit entsprechend auffälligen Werbeanlagen ist zudem in weiterer Folge zu rechnen.

Die Zulassung einer Spielhalle führt zudem zu einem städtebaulich unerwünschten Trading-Down-Effekt ((Wertverlust bei eigener und umliegenden Immobilien, ggf. Bewohnerwechsel (andere soziale Schichten)).

Außerdem wird ein Bezugsfall geschaffen. Folgeanträge ähnlicher Art, die dann nicht mehr abgelehnt werden können, sind zu erwarten.

Für eine Spielhalle mit einer angenommenen Nutzfläche von 100 m<sup>2</sup> sind 10 Kfz-Stellplätze erforderlich.

Dem zur Umnutzung vorgesehenen Laden sind 7 Kfz-Stellplätze zugewiesen. Somit wären 3 zus. Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

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

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

**Der erste Bürgermeister ließ über den Antrag von Fr. Schmidt abstimmen. Dieser wurde mit 9:0 abgelehnt. Somit ist das gemeindliche Einvernehmen versagt.**

Herr Stadtrat Kusstatscher verlässt die Sitzung um 18:10 Uhr.

## 2. Vorberatende Angelegenheiten

---

### 2.1 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming; Stellungnahme als Nachbargemeinde

---

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Chieming hat in seiner Sitzung am 23.06.2015 beschlossen, einen Bebauungsplan zur Erweiterung für eine Wohnbauparzelle in der Verlängerung der Ortsstraße „Forstweg“ in Hart aufzustellen.

Die bestehende Bebauung südlich der Manholdinginger Straße in Hart soll um eine Parzelle erweitert werden.

Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die mit einem Einfamilienhaus bebaut wird. Die Grundflächenzahl GRZ kann auf Ebene des Bebauungsplanes auf einen Wert  $\leq 0,30$  begrenzt werden. Die anlagebedingten Auswirkungen sind daher als gering erheblich einzustufen.

Als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Weiterhin wird im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung der Geltungsbereich der 26. Änderung des Bebauungsplanes Hart im Wege der Berichtigung angepasst, da für diesen Bereich ein Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wurde.

#### **Änderungsbereich 1**

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Rand von Hart. Nördlich angrenzend ist Wohnbebauung vorhanden.

Der Änderungsbereich selbst wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt.

Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Forstweg.

Der Änderungsbereich wird neu als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die neue Parzelle grenzt unmittelbar an eine bestehende Wohnsiedlung.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die neue Parzelle nur unwesentlich verändern, da sie unmittelbar an einen bereits bebauten Bereich angrenzt.

#### **Änderungsbereich 2**

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Bereich von Hart am Ackerweg.

Die Fläche wird landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Die Erschließung erfolgt über den Ackerweg.

Der Änderungsbereich wird neu als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

**Mit Schreiben vom 19.11.2015 der Gemeinde Chieming wird die Stadt Traunreut am Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt.**

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming i. d. F. v. 29.10.2015 keine Anregungen vorgebracht.

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

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming i. d. F. v. 29.10.2015 keine Anregungen vorgebracht.

**2.2 Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit – Mitte“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1194, 1197, 1201/3, 1201/2 sowie Teilflächen aus Flur-Nrn. 1201/9 und 1207/3, Gemarkung Stein a. d. Traun;  
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss**

---

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein  
Schreiben vom 12.10.2015
- Stadtwerke Traunreut  
Schreiben vom 15.10.2015
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein  
Bereich Landwirtschaft  
Schreiben vom 12.11.2015
- Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T  
Schreiben vom 17.11.2015
- Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40  
Schreiben vom 11.11.2015

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

Die Stadtratsmitglieder Hr. Dangschat und Hr. Seitlinger waren während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**  
Schreiben vom 16.10.2015

„Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit dem Vorhaben grundsätzlich Einverständnis.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

für <b>7</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

- **Regierung von Oberbayern, München**  
**Höhere Landesplanungsbehörde**  
Schreiben vom 21.10.2015

Die Stadtratsmitglieder Hr. Dangschat und Hr. Seitlinger waren während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 13.08.2015 zur vorliegenden Bauleitplanung, durch welche der im Gewerbegebiet Hochreit-Mitte ansässigen Fa. für Mess- und Steuerungstechnik Dr. Johannes Heidenhain GmbH größerer Spielraum bei der Höhenentwicklung notwendiger Erweiterungs- und Ersatzbauten eingeräumt werden soll, Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.“

Die darin von uns vorgebrachten Hinweise wurden berücksichtigt. Den raumordnerischen Belangen von Natur und Landschaft wurde durch Abstimmung der Planung mit den zuständigen Fachbehörden (untere Bauaufsichts- und untere Naturschutzbehörde) Rechnung getragen.

Im Ergebnis wird daher festgestellt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit-Mitte“ den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

für <b>7</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**  
Schreiben vom 18.09.2015

Die Stadtratsmitglieder Hr. Dangschat und Hr. Seitlinger waren während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

„Mit dem dargelegten Planvorhaben, das die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der Firma Dr. Johannes Heidenhain GmbH schafft, besteht nach wie vor vollumfänglich Einverständnis. Es kann nur begrüßt und befürwortet werden, dass das Baurecht für diesen Bereich den betrieblichen Erfordernissen angepasst wird und dadurch der Standort des Unternehmens gesichert wird.

Dementsprechend sind auch weiterhin keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

für <b>7</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

**Satzungsbeschluss:**

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

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von der Partnerschaftsgesellschaft von Angerer, Konrad, Fischer, Urbaniak, Lohensteinstraße 22, 81241 München, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit – Mitte“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1194, 1197, 1201/3,

1201/2 sowie Teilflächen aus Flur-Nrn. 1201/9 und 1207/3, Gemarkung Stein a. d. Traun, i. d. F. v. 24.09.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 24.09.2015 als Satzung.

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

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von der Partnerschaftsgesellschaft von Angerer, Konrad, Fischer, Urbaniak, Lohensteinstraße 22, 81241 München, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit – Mitte“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1194, 1197, 1201/3, 1201/2 sowie Teilflächen aus Flur-Nrn. 1201/9 und 1207/3, Gemarkung Stein a. d. Traun, i. d. F. v. 24.09.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 24.09.2015 als Satzung.

### **2.3 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss**

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein  
Schreiben vom 13.10.2015
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein  
Bereich Landwirtschaft  
Schreiben vom 12.11.2015
- Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T  
Schreiben vom 18.11.2015

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

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

- **Regierung von Oberbayern, München  
Höhere Landesplanungsbehörde**  
Schreiben vom 21.10.2015

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 15.12.2014 zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ Stellung genommen. Er steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**  
Schreiben vom 16.10.2015

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

„Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit dem Vorhaben grundsätzlich Einverständnis.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

- **Stadtwerke Traunreut**  
Schreiben vom 26.10.2015

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

„Zum o. g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

**Wasserversorgung:**

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.

**Abwasserentsorgung:**

Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers ist gesichert.

### **Niederschlagswasserentsorgung:**

Im Bereich zwischen Trauring, Keplerweg und Kopernikusstraße liegen partiell Altlastenverdachtsflächen auf Privatgrundstücken. Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen soll deshalb entgegen der Begründung zum Bebauungsplan möglichst nicht punktförmig, z. B. über Schächte, versickern. Beim Ausheben von Baugruben können belastete Böden angetroffen werden, die einer gesonderten Behandlung bedürfen. Eine breitflächige Versickerung, z. B. über durchlässige Bodenbeläge, ist erwünscht.

Derzeit leiten die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke das anfallende Niederschlagswasser in die städtische Kanalisation ein.“

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Hinweis zur breitflächigen Versickerung wird eingearbeitet; der Hinweis zur punktförmigen Versickerung wird entfernt.

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

Der Hinweis zur breitflächigen Versickerung wird eingearbeitet; der Hinweis zur punktförmigen Versickerung wird entfernt.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 5.16**  
Schreiben vom 06.11.2015

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

### **Stellungnahme:**

„Wir weisen auf die NwFreiV i. V. m. Nrn. 3 + 4 der TRENGW [hin]:“  
Niederschlagswasser sollte vorrangig über eine flächenhafte Versickerung (über Mulden) in das Grundwasser eingeleitet werden. Kann eine Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit ist [bei] einer unterirdischen Versickerungsanlage (Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung) in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzunehmen.

Weiter weisen wir darauf hin, dass eine Versickerung in belasteten Untergrund ausgeschlossen ist.“

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Hinweis wird eingearbeitet.

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

Der Hinweis wird eingearbeitet.

- **Energie Südbayern GmbH, Traunreut**  
Schreiben vom 11.11.2015

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

„Im Bereich des Keplerweges dürfen die geplanten „großkronigen Bäume“ nicht auf die bestehende Erdgasmitteldruckleitung (siehe Planausschnitt) gepflanzt werden. Der Abstand zur Rohrachse sollte größer 1 m zum Baumstamm betragen.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Hinweis wird eingearbeitet.

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

Der Hinweis wird eingearbeitet.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**  
Schreiben vom 16.11.2015

Herr 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:

Aufgrund der Abgrenzung der unterschiedlichen Bauweise im nördlichen Bau-  
fenster ist eine separate Ausweisung des nördlich abgetrennten Bereiches durch  
Nutzungsschablone erforderlich.

Die Bemessung der seitlichen Wandhöhe (unterer und oberer Bezugspunkt) ist  
nicht definiert.

Die Bezugspunkte für die Höhenlage der Gebäude bzw. der OK RB EG sind  
zwar benannt, aber nicht im Plan definiert. Insofern ist diese Festsetzung nicht  
beurteilbar.

Hierzu ist folgender Auszug sinngemäß 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 Oberkante 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.).

Die angeführten Punkte wurden bereits telefonisch mit Hr. Architekt Jobst besprochen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die angeführten Punkte werden – wie vorbesprochen – ergänzt bzw. eingearbeitet.

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

Die angeführten Punkte werden – wie vorbesprochen – ergänzt bzw. eingearbeitet.

**Satzungsbeschluss:**

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

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB den von Architekt Stadtplaner Mag. Dipl.-Ing. Martin Jobst, Breslauer Straße 6, 83301 Traunreut, gefertigten Bebauungsplan für den Bereich „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ i. d. F. v. 22.01.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 22.01.2015, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

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

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB den von Architekt Stadtplaner Mag. Dipl.-Ing. Martin Jobst, Breslauer Straße 6, 83301 Traunreut, gefertigten Bebauungsplan für den Bereich „Gebiet zwischen Trauring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ i. d. F. v. 22.01.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 22.01.2015, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

## **2.4 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Walchenfeld“**

### **Antragsteller: Redwitz Walter und Verona**

---

#### Antragsschreiben vom 04.11.2015

„Sie haben leider unseren mündlichen Antrag auf Teilung einer der zwei 92-m<sup>2</sup>-Wohnungen in zwei kleine Wohneinheiten abgelehnt. Wir erlauben uns daher, diesen Antrag nochmals schriftlich zu stellen.

#### Begründung:

Wir versuchen seit 4 Monaten, diese Wohnung über 4 Anzeigen in mehreren Zeitungen, Aushang bei den großen Traunreuter Firmen und über das Internet zu vermieten. Die für diese Wohnung verlangte Kaltmiete von € 8,30 pro m<sup>2</sup> liegt weit unter dem vom Haus- und Grundbesitzerverein in Anbetracht der hohen Baukosten für dieses Effizienzhaus 70 veranschlagten Kaltmiete von € 10,00 pro m<sup>2</sup>. Trotzdem konnten wir diese Wohnung wohl aufgrund ihrer Größe und der damit verbundenen Kaltmiete leider bis heute nicht vermieten. Offensichtlich fehlen in Traunreut die entsprechenden Mieter für derartig hochwertige Wohnungen.

Durch die Teilung in zwei Single-Wohnungen mit je 51 m<sup>2</sup> bzw. 41 m<sup>2</sup> könnten wir den wachsenden Markt der Einpersonenhaushalte bedienen. Wir sind uns sicher, zwei kleine Wohnungen schnell vermieten zu können. Beim Kauf des Grundstückes war der Stadt bekannt, dass wir Wohnungen zum Vermieten bauen und nicht selbst mit Familienangehörigen diese zwei Wohnungen beziehen wollten. Daraus ergibt sich nun für uns ein großes Problem, das durch eine Bebauungsplanänderung, so wie Sie vor kurzem einem ähnlichen Antrag aus Burgberg zugestimmt haben, gelöst werden könnte.

In Erwartung Ihrer hoffentlich positiven Entscheidung verbleiben wir.“

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan „Walchenfeld“ sieht für alle Einzelhäuser maximal zwei Wohneinheiten vor. Im Bereich der Doppelhäuser ist nur eine Wohneinheit zugelassen.

Eine Änderung der maximal zulässigen Wohneinheiten nur für das Grundstück der Antragsteller scheidet aus Gleichbehandlungsgrundsätzen aus. Eine generelle Zulassung von drei Wohneinheiten je Einzelhaus würde zu einer nicht unerheblichen Nachverdichtung führen. Auch müssten für die zusätzliche Wohneinheit (je nach Größe der zusätzlichen Wohnung) ein bis zwei weitere Stellplätze auf dem Baugrundstück (insgesamt 5 bis 6 Stellplätze) nachgewiesen werden. Dies ist im Fall der Antragsteller nicht möglich.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat lehnt den Antrag der Eheleute Redwitz auf Änderung des Bebauungsplanes „Walchenfeld“ vom 04.11.2015 hinsichtlich der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten ab.

**Der erste Bürgermeister ließ über den Antrag der Eheleute Redwitz abstimmen. Mit 8:1 Stimmen wurde gegen die beantragte Bebauungsplanänderung gestimmt. Somit wird dem Stadtrat empfohlen, den Antrag abzulehnen.**

## **2.5 Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Bereich Anning Süd-West - Aufstellungsbeschluss**

---

Die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 376/8 und 489, Gemarkung Stein a. d. Traun haben jeweils über die Stadt Traunreut beim Landratsamt Traunstein einen Vorbescheid zur Errichtung eines Einzelhauses eingereicht. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Traunreut ist der zur Bebauung vorgesehene Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Bauflächen befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Das Landratsamt sieht durch die Vorhaben eine Beeinträchtigung der Eigenart der natürlichen Landschaft und hält daher die Anträge für nicht genehmigungsfähige sonstige Außenbereichsvorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Das Landratsamt sieht hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit beider Fälle nur eine akzeptable Lösung, durch den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB, in die beiden Grundstücke mit aufgenommen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, in Anning für den Bereich westlich der Kreisstraße TS 51 und südlich des Anninger Grabens eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu erlassen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt den Erlass einer Einbeziehungssatzung in Anning für den Bereich westlich der Kreisstraße TS 51 und südlich des Anninger Grabens.

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

Der Stadtrat beschließt den Erlass einer Einbeziehungssatzung in Anning für den Bereich westlich der Kreisstraße TS 51 und südlich des Anninger Grabens.

**2.6 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Sportfeld“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 797/15, Gemarkung Stein a. d. Traun (Weisbrunner Str. 28)  
Antragsteller: Thomas Herfurth**

---

Antragsschreiben vom 17.11.2015

„Von Herrn Aicher haben wir erfahren, dass eine Bebauungsplanänderung bei Herrn Tutsch beantragt werden muss.

Es geht um eine Bebauungsplanänderung im „Sportfeld“ Sankt Georgen, im Bereich der Flurstücksnummer 797/15 der Gemarkung Stein a. d. Traun.

Auf der Flur-Nr. 797/15 möchten wir eine Beantragung auf zwei Vollgeschosse stellen.

Begründung:

1. Es wird beabsichtigt, das Haus innerhalb der Bebauungsgrenzen zu erhöhen. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden nicht verändert.
2. Das Haus bleibt weiterhin ein Einzelhaus, mit späterer Teilung auf maximal zwei Wohneinheiten (nur Eigenbedarf).
3. Bessere Ausnutzung von Nutzflächen innerhalb der Bebauungsgrenzen.
4. Die seitliche Wandhöhe unter dem Punkt 3 „Wandhöhe“ von 4,8 m ist für eine Aufstockung des Hauses zu gering, das Obergeschoss wäre nicht bewohnbar.
5. Die Geländeoberkante bis zum Erdgeschoss wurde bei der Erstellung des Hauses nicht eingehalten, diese beträgt aktuell ca. 45 cm.

Laut Bebauungsplan, Punkt 6, „Äußere Gestaltung der Gebäude“, sollte wie unter Punkt 6.2 eine maximale Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 20 cm betragen.

Durch diese Differenz kann die Wandhöhe von 4,8 m nicht realistisch umgesetzt werden für den Hausbau.

6. Durch diese Beantragung der Bauplanänderung wird Neubaugrund an anderer Stelle nicht benötigt.
7. Die aktuellen Wohnflächen werden für die weiteren Familienpläne zu klein.
8. Die Renovierungskosten für den Umbau ständen nicht im Verhältnis zu einem Neubau.
9. Die Eltern hätten in der Zukunft die Möglichkeit, ein Zimmer in dem Haus zu bekommen, falls jemand von ihnen pflegebedürftig werden sollte.
10. Das geplante Gebäude besitzt jetzt eine Höhe von 5,98 m über GOK. Wir halten dieses Maß am effektivsten, da wir aus der vorgegebenen Wandhöhe von max. 6,00 m die optimale Ausnutzung bekommen, ohne von den üblichen Ziegelmaßen abzuweichen und eine angenehme lichte Raumhöhe zu gewährleisten. Der Ringanker bekommt dadurch ebenfalls genügend Platz, um ausreichend dimensioniert zu werden.

Für Fragen und evtl. Unklarheiten stehen wir Ihnen zur Verfügung.“

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

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Sportfeld“. Der Bereich südlich der Weisbrunner Straße lässt eine 2-geschossige Bebauung mit einer seitlichen Wandhöhe von 4,80 m zu. Lediglich im östlichen Randbereich sieht der Bebauungsplan bei einem Objekt eine seitliche Wandhöhe von 6,20 m vor. Die vorhandene Bebauung hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Anstelle der maximal zulässigen 2-geschossigen Bauweise sind überwiegend nur erdgeschossige Gebäude vorhanden.

Der Bereich nördlich der Weisbrunner Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „St. Georgifeld“. Auch hier sind nur maximal zweigeschossige Gebäude, jedoch mit einer maximalen seitlichen Wandhöhe von 6,20 m, zulässig. Die vorhandene Bebauung besteht ebenfalls überwiegend aus erdgeschossigen Gebäuden.

Da das Quartier durch erdgeschossige Bauten geprägt wird, wird vorgeschlagen, dem Antrag von Herrn Herfurth auf Erhöhung der maximal zulässigen seitlichen Wandhöhe auf 6,00 m nicht zu entsprechen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat lehnt den Antrag von Herrn Herfurth vom 17.11.2015 auf Erhöhung der maximal zulässigen seitlichen Wandhöhe auf 6,00 m ab.

**Der erste Bürgermeister ließ über den Antrag von Herrn Herfurth abstimmen. Mit 9:0 Stimmen wurde gegen die beantragte Bebauungsplanänderung gestimmt. Somit wird dem Stadtrat empfohlen, den Antrag abzulehnen.**

**2.7 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunreut;  
Behandlung der Anregungen – Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

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

- Stadtwerke Traunreut  
Schreiben vom 04.11.2015
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein  
Schreiben vom 05.11.2015
- Gemeinde Seeon-Seebruck  
Schreiben vom 10.11.2015
- Gemeinde Chieming  
Schreiben vom 10.11.2015

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

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

- **Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz**  
Schreiben vom 06.11.2015

„Belange der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz sind bei o.a. Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Demgemäß werden weder Hinweise, noch Bedenken oder Anregungen gegeben. Es besteht Einverständnis.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**  
Schreiben vom 09.11.2015

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

„Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Einverständnis.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Herr Stadtrat Jobst verlässt die Sitzung um 18:40 Uhr.

- **Bayernwerk AG, Assetmanagement, Grundsatzaufgaben, München**  
Schreiben vom 06.11.2015

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

„Gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von unserer Seite keine Einwände.“

Bei der Überprüfung des Anlagenbestandes haben wir jedoch festgestellt, dass im Flächennutzungsplan im Bereich der 12. Änderung zwei Stationsstandorte fehlen, bzw. ein Symbol falsch gesetzt ist.

Als Anlage erhalten Sie einen Plan, in dem die fehlenden Stationen orange markiert sind und der Ort des falsch gesetzten Symbolen mit einem roten Kreuz auf grünem Hintergrund dargestellt ist.

Wir bitten, den Plan entsprechend anzupassen und bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Die fehlerhaften bzw. fehlenden Stationsstandorte werden berichtigt und ergänzt.

für <b>7</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Die fehlerhaften bzw. fehlenden Stationsstandorte werden berichtigt und ergänzt.

- **Gemeinde Nußdorf**  
Schreiben vom 10.11.2015

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

„Die Gemeinde Nußdorf hat die Planungsunterlagen zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Steuerung der Entwicklung im Einzelhandel im Stadtkern zur Kenntnis genommen.

Zum jetzigen Zeitpunkt werden keine Äußerungen zur Planung gemacht.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

für <b>7</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, München**  
Schreiben vom 16.11.2015

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

Strecke 5731 Hörpolding – Traunreut, km 2,15 – 2,75 l.&r.d. Bahn

„Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum  
o. g. Verfahren:

Durch die Bauleitplanung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

für <b>7</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- **Regierung von Oberbayern, München**  
**Höhere Landesplanungsbehörde**  
Schreiben vom 01.12.2015

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

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

Planung

Die Stadt Traunreut plant durch die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches auf einer Fläche von ca. 22,92 ha, die Entwicklung des Einzelhandels zu steuern. Durch die Flächennutzungsplanänderung soll die Festsetzung differenzierter Sortimentslisten auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst den zentralen Innenstadtbereich von Traunreut und ist vollständig baulich genutzt.

Bewertung

Aus Sicht der Raumordnung scheint die Abgrenzung des Versorgungsbereiches plausibel und wird ausdrücklich begrüßt, da dieser den zentralen Innenstadtbereich umfasst. Die Planung trägt dazu bei, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt zu erhalten und die verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten. Dies entspricht den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Versorgungsstruktur (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 3, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B V 5.2 Z, Landesentwicklungsprogramm (LEP) 5.3).

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes steht den Erfordernissen der Raumordnung somit nicht entgegen.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die zustimmenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

für	gegen	<b>Beschlussempfehlung:</b>
<b>7</b>	<b>0</b>	

Die zustimmenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**  
Schreiben vom 27.11.2015

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

„Grundsätzlich besteht mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes von seiten der unteren Bauaufsichtsbehörde Einverständnis.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass, in der zumindest uns vorliegenden zeichnerischen Darstellung, die Legende in Bezug auf die Gewerbefläche und den gemischten Bauflächen fehler- bzw. lückenhaft ist. Zudem fehlt in Teilbereichen der Plandarstellung die Angabe zur Art der baulichen Nutzung.

Um eine entsprechend Überprüfung und Überarbeitung wird gebeten, für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Hinweise werden berücksichtigt und der Plan entsprechend überarbeitet.

für	gegen	<b>Beschlussempfehlung:</b>
<b>7</b>	<b>0</b>	

Die Hinweise werden berücksichtigt und der Plan entsprechend überarbeitet.

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**  
Schreiben vom 02.12.2015

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

„Mit der vorliegenden 12. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung einer Traunreuter Sortimentsliste und eines zentralen Versorgungsbereichs geschaffen werden. Die Liste orien-

tiert sich stark an der Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen der Anlage 2 der Fachziele Handel im Landesentwicklungsprogramm Bayern, weshalb wir hier keine Einwendungen haben.

Wie die vertiefende Marktuntersuchung der CIMA zeigt, beträgt der Anteil der nicht integrierten Verkaufsflächen in Traunreut jetzt bereits 60,4 % und wird sich auf 66,5 % erweitern. Gleichzeitig zeigt sich, dass Traunreut bereits jetzt mit Verkaufsflächen überdurchschnittlich gut ausgestattet ist. Auch durch die kürzliche Errichtung der Verkaufsflächen der Firma Kaufland am Stadtrand besteht für die Innenstadt von Traunreut ein starker Kaufkraftabfluss.

Das vom Stadtrat beschlossene Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) muss daher als Grundlage dafür dienen, dass eine sinnvolle Steuerung der Ansiedlung von Handelsflächen - und zwar vornehmlich in integrierten Lagen - erfolgt.

Wir schließen uns der Empfehlung der Regierung von Oberbayern an, den Petra-Park dem zentralen Versorgungsbereich anzuschließen und damit die Innenstadt zu stärken.

Umfang und Detaillierungsgrad des erstellten Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB lassen keine Fragen oder Problematik offen.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die zustimmenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

für	gegen	<b>Beschlussempfehlung:</b>
<b>7</b>	<b>0</b>	

Die zustimmenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss:**

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

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunreut i. d. F. v. 02.05.2014 mit Begründung i. d. F. v. 20.02.2014 und Umweltbericht i. d. F. v. 27.04.2015 wird gebilligt und ist auf die Dauer eines Monats nochmals öffentlich auszulegen.

für <b>7</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunreut i. d. F. v. 02.05.2014 mit Begründung i. d. F. v. 20.02.2014 und Umweltbericht i. d. F. v. 27.04.2015 wird gebilligt und ist auf die Dauer eines Monats nochmals öffentlich auszulegen.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter  
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch