

## SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	<b>Bauausschuss</b>
Sitzungstag	11.11.2015
Beginn	16:00 Uhr
Ende	16:55 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  
Seitlinger Bernhard (ab 16:08 Uhr)  
Unterstein Konrad  
Winkler Josef  
Zembsch Helga

**Nicht erschienen war(en):**  
Obermeier Paul

**Grund (un)entschuldigt:**  
anderw. Verpflichtung

### **II. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans**

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

### III. Tagesordnung

#### 1. Beschließende Angelegenheiten

-----

#### 2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Fasanenjäger“ im Bereich einer Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 338, Gemarkung Stein a. d. Traun; Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss
- 2.2 Änderung der Satzung der Stadt Traunreut über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern“ – Erweiterung des Sanierungsgebietes
- 2.3 Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil IV – Aktive Zentren; Beschlussfassung über den Jahresantrag 2016
- 2.4 Antrag auf Ausweisung eines Baugebietes im Ortsteil Hörpolding, Flurstücke Nrn. 572 und 573/2, Gemarkung Haßmoning, für Einheimische; Antragsteller: Georg Reithmaier
- 2.5 Wiederherstellung der Uferbefestigung/Kolkschutz in Stein a. d. Traun; Auftragsvergabe der Tiefbauarbeiten
- 2.6 Antrag der Rechtsanwälte Grooterhorst & Partner, Düsseldorf, namens der Eigentümerin des Anwesens Waginger Straße 5 in Traunreut (ehemals „BayWa-Areal“); Nutzungsfestsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung
- 2.7 Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1177/111, 1177/253 und 1177/254, Gemarkung Traunreut, Gottfried-Michael-Straße 7; Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss

## IV. Beschlüsse und Beschlussempfehlungen

### 1. Beschließende Angelegenheiten

---

-----

### 2. Vorberatende Angelegenheiten

---

#### 2.1 Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Fasanenjäger“ im Bereich einer Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 338, Gemarkung Stein a. d. Traun; Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss

---

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

- **Regierung von Oberbayern, München**  
**Höhere Landesplanungsbehörde**  
Schreiben vom 25.09.2015

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zur geplanten ca. 0,08 ha großen Erweiterung des Wohngebietes am nordöstlichen Rand der Siedlung Fasanenjäger bereits mit Schreiben vom 03.02.2015, im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stellung genommen.

Darin wurde festgestellt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht. Auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sei zu achten. Die Planung sei diesbezüglich mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Zudem seien die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit Letzterer festzulegen.“

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

Der zustimmende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die untere Bauaufsichtsbehörde und untere Naturschutzbehörde wurden am Verfahren beteiligt.

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

Der zustimmende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die untere Bauaufsichtsbehörde und untere Naturschutzbehörde wurden am Verfahren beteiligt.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**  
Schreiben vom 28.09.2015

„Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit dem Vorhaben unter folgender Ergänzung grundsätzlich Einverständnis:

Bei der Entwicklung des artenreichen Waldrandes ist darauf zu achten, dass keine nichtheimischen, gebietsfremden oder invasiven Arten verwendet werden. Das Ausbringen solcher Arten in die freie Natur ist nach § 40 BNatSchG genehmigungspflichtig. Wir empfehlen daher, sowohl bei der Entwicklung des artenreichen Waldrandes als auch bei der Randeingrünung, autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An Stelle der bisher geplanten Anlegung einer privaten Ausgleichsfläche erfolgt eine Abbuchung vom Ökokonto.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An Stelle der bisher geplanten Anlegung einer privaten Ausgleichsfläche erfolgt eine Abbuchung vom Ökokonto.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 5.16**  
Schreiben vom 05.10.2015

„Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht bzw. Anwendbarkeit der NWFreiV ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein**  
**Bereich Landwirtschaft**  
Schreiben vom 16.10.2015

„Grundsätzlich bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Zur Vermeidung von Konflikten schlagen wir vor, folgenden Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

In der Umgebung des Baugebietes liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann.

Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Plan unter Hinweise ergänzt.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Plan unter Hinweise ergänzt.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**  
Schreiben vom 26.10.2015

„Grundsätzlich besteht mit der geplanten Erweiterung des Bebauungsplanes von seiten der Unteren Bauaufsichtsbehörde Einverständnis.

Hinsichtlich des Grundsatzes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist zu beachten, dass der angrenzende östliche Bereich des Grundstücks nach

Vollendung der Baumaßnahme aufgrund vorhandener topographischer Verhältnisse nicht als bebaubar im Sinne des § 34 BauGB angesehen werden kann. Gegebenenfalls ist das gesamte Grundstück (ohne Ausweisung eines weiteren Baurechts) in den Planbereich mit aufzunehmen.

Aus ortsplanerischer Sicht ist außerdem der in der Südansicht (siehe Planung vom 14.08.2015) entstehende Eindruck einer viergeschossigen Bauweise kritisch zu beurteilen. Inwieweit dies mit der umgebenden Bebauung vereinbar ist, bleibt dahingestellt. Eine Verkleinerung der vorgeschobenen Nebenanlagen bzw. ein Abrücken vom Hauptgebäude könnte sich jedenfalls aus ortsgestalterischer Sicht positiv auswirken.

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

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

Das grundsätzliche Einverständnis wird zur Kenntnis genommen.

Der angrenzende östliche Bereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Eine weitere Bebauung ist schon aus diesem Grund nicht möglich.

Inzwischen fand eine Abstimmung der Planung zwischen dem Planfertiger und dem Kreisbaumeister statt. Hierbei wurde folgende, in den Bebauungsplan aufzunehmende textliche Festsetzung vereinbart:

„Aufgrund der schwierigen Geländesituation sind Geländemodellierungen gestattet. An den Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände zu belassen. Stützmauern sind in Naturstein oder als Gabionenwand auszubilden und dauerhaft zu begrünen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Desweiteren ist das natürliche und geplante Gelände in den Ansichten im Genehmigungsplan exakt darzustellen.“

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

Das grundsätzliche Einverständnis wird zur Kenntnis genommen.

Der angrenzende östliche Bereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Eine weitere Bebauung ist schon aus diesem Grund nicht möglich.

Inzwischen fand eine Abstimmung der Planung zwischen dem Planfertiger und dem Kreisbaumeister statt. Hierbei wurde folgende, in den Bebauungsplan aufzunehmende textliche Festsetzung vereinbart:

„Aufgrund der schwierigen Geländesituation sind Geländemodellierungen gestattet. An den Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände zu belassen. Stützmauern sind in Naturstein oder als Gabionenwand auszubilden und dauerhaft zu begrünen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Desweiteren ist das natürliche und geplante Gelände in den Ansichten im Genehmigungsplan exakt darzustellen.“

- **Bayernwerk AG, Netzcenter Freilassing**  
Schreiben vom 20.10.2015

„Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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

Des weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:**

- **Stadtwerke Traunreut**  
Schreiben vom 28.09.2015

„Der Schmutzwasserhausanschluss für das Hinterliegergrundstück ist auf Kosten des Antragstellers über Privatgrund bis zur öffentlichen Erschließung zu führen. Das Leitungsrecht ist dinglich zu sichern.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Eingabeplanung zu berücksichtigen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Eingabeplanung zu berücksichtigen.

### **Billigungsbeschluss:**

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

Der Stadtrat billigt den Erweiterungs- und Änderungsentwurf des Bebauungsplanes „Fasanenjäger“ im Bereich einer Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 338, Gemarkung Stein a. d. Traun, i. d. F. v. 01.09.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 01.09.2015 der Architektin Dipl.-Ing. (FH) Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Der Erweiterungs-/Änderungsentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung samt Umweltbericht sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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

Der Stadtrat billigt den Erweiterungs- und Änderungsentwurf des Bebauungsplanes „Fasanenjäger“ im Bereich einer Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 338, Gemarkung Stein a. d. Traun, i. d. F. v. 01.09.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 01.09.2015 der Architektin Dipl.-Ing. (FH) Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Der Erweiterungs-/Änderungsentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung samt Umweltbericht sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Herr Stadtrat Seitlinger erschien um 16:08 Uhr zur Sitzung.

## **2.2 Änderung der Satzung der Stadt Traunreut über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern“ – Erweiterung des Sanierungsgebietes**

---

Die Ergebnisse des ISEK (Interdisziplinäres Städtebauliches Entwicklungskonzept) sehen auch Maßnahmen vor, die derzeit außerhalb des bestehenden Sanierungsgebietes liegen.

Insbesondere sind dies Maßnahmen im Bereich der Fridtjof-Nansen-Straße. Diese Straße soll im nächsten Jahr mit dem 1. Bauabschnitt (Werner-von-Siemens-Straße bis zur Robert-Koch-Straße) saniert werden.

Anlässlich eines Besprechungstermins am 13.10.2015 mit dem für Traunreut zuständigen Sachbearbeiter in der Regierung von Oberbayern – Städtebauförderung – zu den anstehenden Maßnahmen der Stadtsanierung, wurde auch diese Straße besprochen.

Wenn hierbei die Sanierungsziele des ISEK für diesen Bereich umgesetzt würden, was derzeit die Planung schon vorsieht, wurde seitens der Regierung von Oberbayern eine Förderung in Aussicht gestellt.

Als Voraussetzung hierfür müsste jedoch die bestehende Sanierungssatzung um diesen Bereich erweitert und vom Stadtrat beschlossen werden.

Die Stadtverwaltung hat einen entsprechenden Satzungsentwurf ausgearbeitet.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat erlässt eine Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Traunreut über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern“.

*Der dieser Niederschrift anliegende Satzungsentwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.*

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

Der Stadtrat erlässt eine Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Traunreut über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern“.

*Der dieser Niederschrift anliegende Satzungsentwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.*

### **2.3 Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil IV – Aktive Zentren; Beschlussfassung über den Jahresantrag 2016**

---

Mit Schreiben vom 18.09.2015 fordert die Regierung von Oberbayern - Städtebauförderung – die Stadt wieder auf, Ihre Bedarfsanmeldung für das kommende Programmjahr 2016 bis 01.12.2015 vorzulegen.

Zusätzlich sind nun auch beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit auf elektronischem Weg Mitteilungen für:

- a) ein elektronisches Monitoring (eMo) zur Bund-Länder-Städtebauförderung (Rückblick) seit 2014 und
- b) seit 2013 eine elektronische Begleitinformation (eBI) zur Bund-Länder-Städtebauförderung (Gesamtinformation)

einzustellen.

Die Stadt Traunreut ist mit der Sanierungsmaßnahme "Stadtkern" seit 1997 im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm (bis 2004). Im Jahr 2005 wurde die Stadt aus haushaltstechnischen Gründen von dem Sachgebiet in das Bund-Länder-Programm Teil I Grundprogramm übernommen. Dieses Programm läuft aus und es werden keine neuen Haushaltsmittel mehr seitens des Bundes und Landes zur Verfügung gestellt.

Daher wurde von der Regierung im Jahr 2011 vorgeschlagen, dass die Stadt Traunreut in das Programm – Aktive Zentren – wechselt.

Das Programm zielt auf den Erhalt und die Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben. Die Fördermittel sind bestimmt für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung von Ortszentren, innerstädtischen Quartieren und Stadtteilzentren.

Ziel ist es, von Funktionsverlusten, insbesondere gewerblichen Leerständen, betroffene zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme nachhaltig zu stärken.

Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen kann die Gemeinde einen so genannten Verfügungsfonds einrichten. Der Fonds finanziert sich mit bis zu 50% aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde sowie zu mindestens 50% aus Mitteln privater Akteure oder zusätzlichen Gemeindemitteln. Die Mittel des Fonds müssen für Investitionen und investitionsfördernde Maßnahmen eingesetzt werden. Mittel, die nicht aus der Städtebauförderung stammen, können auch für nichtinvestive Maßnahmen eingesetzt werden.

Folgende Unterlagen beinhaltet die jährliche Bedarfsanmeldung - hier für 2016:

1. Antragsformblatt „Bedarfsmitteilung“, Anlage gemäß Nr. 22.1 StBauFR 2007
2. Formblatt Begleitinformation (Sachstandsbericht)
3. Maßnahmenplan, max. DIN A 1, M. 1 : 2.500
4. elektronisches Monitoring (eMo)
5. elektronische Begleitinformation (eBI)

Um weiterhin finanzielle Mittel aus der Städtebauförderung für die Stadtsanierung zu erhalten, ist auch die Genehmigung der Bedarfsanmeldung durch den Stadtrat erforderlich.

Die in der Bedarfsmitteilung beantragten Maßnahmen sind mit dem Haushaltsplan der Stadt abgestimmt.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat genehmigt die Bedarfsanmeldung für das Programmjahr 2016 zum Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm Teil IV – Aktive Zentren.

*Der dieser Niederschrift als Anlage beigefügte Entwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.*

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

Der Stadtrat genehmigt die Bedarfsanmeldung für das Programmjahr 2016 zum Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm Teil IV – Aktive Zentren.

*Der dieser Niederschrift als Anlage beigefügte Entwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.*

**2.4 Antrag auf Ausweisung eines Baugebietes im Ortsteil Hörpolding, Flurstücke Nrn. 572 und 573/2, Gemarkung Haßmoning, für Einheimische;  
Antragsteller: Georg Reithmaier**

Antragsschreiben vom 27.08.2015

„Der Stadtrat hat durch die Umplanung der B 304 – im Westen von Hörpolding – mir die Möglichkeit, meinen Baugrund, 707/10, zu bebauen, genommen (geplant ist hier ein Kreisverkehr).

Auch wünsche ich mir eine Gleichbehandlung mit Haßmoning, Walding, Nunhausen (Einzelhaus in freier Fläche) u. a.“

**Stellungnahme Staatl. Bauamt Traunstein – Straßenbauamt  
E-Mail vom 07.10.2015:**

„Zum Antrag des Herrn Reithmaier aus St. Georgen nehmen wir wie folgt Stellung:

Verlegung der B 304:

Die Ortsumfahrung Nunhausen-Matzing ist derzeit zur Fortschreibung des Bundesverkehrswegeplans (BVWP) angemeldet. Mit einem Ergebnis ist voraussichtlich im Herbst 2016 zu rechnen.

Mit der Umfahrung sollen insgesamt 8 Bahnübergänge beseitigt werden. Solange allerdings noch kein Ergebnis der BVWP-Fortschreibung bekannt ist, können keine Planungen durchgeführt werden.

Anzumerken ist außerdem, dass zum einen der Trassenverlauf und zum anderen die Knotenpunktsform (Versatz, Kreisverkehr usw.) im Bereich Hörpolding (Engstelle) noch nicht klar ist.

#### Ausweisung Baugebiet:

Das Staatliche Bauamt Traunstein ist mit einer Ausweisung eines Baugebietes auf den Fl.Nrn. 572 und 573/2, Gemarkung Haßmoning grundsätzlich einverstanden, sofern folgende Auflagen eingehalten werden:

- Der Mindestabstand vom Rand der befestigten Fahrbahn der B 304 für den am weitesten vorspringenden Bauteil muss 20,0 m betragen (§ 9; FStrG). Die Anbauverbotszone von 20,0 m ist im Bebauungsplan einzutragen.
- Eine neue Zufahrt und ein neuer Zugang dürfen nicht angelegt werden; dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten. Sofern ein neues Baugebiet ausgewiesen wird, ist dieses über den bestehenden Anschluss in Abschnitt 980, Station 0,138 (Fl.Nr. 574/4) zu erschließen (§ 8 bzw. § 8 a; FStrG).
- Im Radwegeprogramm ist der Radweg Matzing – Hörpolding enthalten. Daher ist zwischen dem befestigten Rand der Fahrbahn der Bundesstraße 304 und der zukünftigen Einfriedung (Grundstückgrenze) ein Mindestabstand von 6,0 m einzuhalten und dieser Bereich für die spätere Errichtung eines Radweges freizuhalten bzw. im Bebauungsplan auszuweisen.
- Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.“

#### **Stellungnahme des Kreisbaumeisters – Landratsamt Traunstein** **E-Mail vom 05.11.2015:**

„Ich darf zurückkommen auf Ihre Anfrage zur Ausweisung eines Baugebiets im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 572 und 573/2 in der Gemarkung Haßmoning. Zwischenzeitlich konnte ich mir ein Bild vor Ort machen, folgende Feststellungen können getroffen werden:

Der Bereich zwischen den Hausnummern 9 und 17 stellt sich derzeit als einigermaßen ebenes Wiesengrundstück dar, insofern wäre eine Bebaubarkeit der Fläche grundsätzlich gegeben.

Allerdings liegt der Bereich insbesondere im Einwirkungsbereich der Bundesstraße. Dementsprechend werden zwangsläufig aufgrund der Lärm- und Abgasproblematik bauliche Anlagen (Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall) errichtet werden (müssen), die zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes an dieser Stelle führen. Zudem verläuft auf der östlichen Seite die Bahnstrecke, die zusätzlich mit Emissionen (Lärm und Erschütterungen) verbunden ist.

Eine harmonische Anbindung an den Ort, der ohnehin eine unorganische Struktur aufweist, kann aus städtebaulicher Sicht durch die trennende Bundesstraße

schwerlich gelingen. Im Übrigen stellt sich dann die Frage nach einem städtebaulichen Gesamtkonzept für den Ortsteil, der aus topographischen und umwelt-technischen Gesichtspunkten nicht unproblematisch ist.

Aus ortsplanerischer Sicht wird daher von einer partiellen Baulandausweisung abgeraten.“

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke Fl.Nrn. 572 und 573/2 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bereich östlich der Bundesstraße B 304 ist hier dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Eine Bebauung wäre nur nach Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer Entwicklungssatzung möglich. Aufgrund der Lärmbelastung durch die bestehende Bundesstraße im Westen und die Bahnlinie im Osten wird derzeit angeraten, von einer weiteren baulichen Entwicklung in diesem Bereich Abstand zu nehmen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat lehnt den Antrag auf Ausweisung eines Baugebiets in Hörpolding im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 572 und 573/2, Gemarkung Haßmoning ab.

Erster Bürgermeister Ritter ließ über den Antrag von Hr. Reithmaier abstimmen. **Dieser wurde mit 5:5 Stimmen abgelehnt.**

## **2.5 Wiederherstellung der Uferbefestigung/Kolkschutz in Stein a. d. Traun; Auftragsvergabe der Tiefbauarbeiten**

---

Die Baumaßnahme dient der Wiederherstellung eines Fußweges zwischen Stein a. d Traun und Burgberg in einem Steiluferbereich der Traun.

Beim Hochwasserereignis Anfang Juni 2013 kam es zwischen diesen Ortsteilen durch die Hochwasserführung der Traun am dortigen Ostufer zu starken Ausspülungen. In drei Bereichen rutschte die Böschung stark ab. Der dort verlaufende Fußweg wurde teilweise vollständig zerstört.

In der Zeit von Anfang Dezember 2015 bis Ende März 2016 soll nun die Wiederherstellung des Traunuferweges erfolgen.

Die Bauleistungen wurden Mitte Oktober 2015 öffentlich ausgeschrieben.

Die Vergabeunterlagen wurden von der Ingenieur GmbH, Dipl.-Ing. Bernd Gebauer, Bahnhofplatz 4, 83278 Traunstein, erstellt und über das Ausschreibungssystem des Bayer. Staatsanzeigers den Bewerbern zur Verfügung gestellt.

Die Vergabeunterlagen wurden von 18 Firmen angefordert. Die Angebotseröffnung fand am 05.11.2015 statt. Sieben Hauptangebote wurden fristgerecht vorgelegt.

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

**Mindestbieter: Fa. TEERAG-ASDAG AG** **343.256,30 € brutto**  
**A – 5021 Salzburg**

Zweitbieter : 344.278,48 € brutto

Drittbbieter : 345.822,29 € brutto

Die Kostenschätzung für diese Baumaßnahme beläuft sich auf rund 420.000 € brutto. Die Vergabesumme für diese Leistungen beträgt 343.256,30 €. Somit ergibt sich eine Kostenminderung von ca. 76.743,00 €.

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

Der Auftrag für die Tiefbauarbeiten zur Wiederherstellung der Uferbefestigung/Kolkschutz mit Wasserbausteinen und geokunststoffbewehrten Polsterwänden am Traunuferweg zwischen Stein a. d. Traun und Burgberg wird an die mindestnehmende Firma TEERAG-ASDAG AG, NL Salzburg, Scherenbrandtnerhofstraße 5, A – 5021 Salzburg, zum geprüften Angebotspreis von 343.256,30 € einschl. 19 % MwSt. vergeben.

Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 05.11.2015.

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

Der Auftrag für die Tiefbauarbeiten zur Wiederherstellung der Uferbefestigung/Kolkschutz mit Wasserbausteinen und geokunststoffbewehrten Polsterwänden am Traunuferweg zwischen Stein a. d. Traun und Burgberg wird an die mindestnehmende Firma TEERAG-ASDAG AG, NL Salzburg, Scherenbrandtnerhofstraße 5, A – 5021 Salzburg, zum geprüften Angebotspreis von 343.256,30 € einschl. 19 % MwSt. vergeben.

Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 05.11.2015.

## 2.6 Antrag der Rechtsanwälte Grooterhorst & Partner, Düsseldorf, namens der Eigentümerin des Anwesens Waginger Straße 5 in Traunreut (ehemals „BayWa-Areal“); Nutzungsfestsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung

Antragsschreiben vom 19.10.2015

„Im Anschluss an unser Telefonat vom 05.10.2015 teile ich Ihnen, wie gewünscht, nachfolgend die Festsetzungsvorschläge und Nutzungsvorstellungen des Grundstückseigentümers des Grundstückes Waginger Straße 5 mit.

### 1. Gewerbegebiet

Für das Gewerbegebiet halten wir aufgrund der Bestandssituation folgende Festsetzung für sachgerecht und angemessen:

*In dem Gewerbegebiet G\* ist eine Einzelhandels-Verkaufsfläche von höchstens 3.200 m<sup>2</sup> zulässig. Dabei dürfen folgende sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen nicht überschritten werden:*

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke   | 1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche |
| <i>Die Geschossfläche dieses Betriebs darf 1200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.</i>                     |                                     |
| - Drogerie- und Parfümeriewaren  | 700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche   |
| - Bekleidung, Textilien, Schuhe, Lederwaren, Sportwaren  | 2.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche |
| <i>Die Größe der Verkaufsfläche je Betriebseinheit darf hierbei 799 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.</i> |                                     |

*Darüber hinaus sind eine Bäckerei/Cafe mit einem Gastraum zum Verzehr der erworbenen Speisen und Getränke sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.*

Dieser Festsetzungsvorschlag ist aus folgender Bestandssituation abgeleitet:

- |   |   |
|---|---|
| - dm-Drogeriemarkt                          | ca. 800 m <sup>2</sup> Mietfläche         |
| - Charles-Vögele-Textilfachmarkt            | ca. 940 m <sup>2</sup> Mietfläche         |
| - Deichmann Schuhe                          | ca. 890 m <sup>2</sup> Mietfläche         |
| - Intersport-Sportfachmarkt (vormals Penny) | ca. 1.020 m <sup>2</sup> Mietfläche       |
| - Bauvorbescheid für einen Textilanbieter   | ca. 320 m <sup>2</sup> Mietfläche         |
| - Bäckerei/Café                             | ca. 80 m <sup>2</sup> Mietfläche          |
| <hr/>                                       |   |
|   | <b>ca. 4.050 m<sup>2</sup> Mietfläche</b> |

Im Sortimentsbereich „Bekleidung, Textilien, Schuhe, Lederwaren, Sportwaren“ beträgt die vorgeschlagene Verkaufsfläche weniger als 80 % der derzeit vorhandenen bzw. genehmigten Mietfläche.

Am Standort Waginger Straße 5 war jahrelang ein Penny-Lebensmitteldiscounter ansässig. Aufgrund dieser Prägung sollte auch das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel, Getränke“ weiterhin zulässig sein. Da die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nur im Austausch gegen eine Bestandsnutzung zulässig wäre, sind durch einen solchen Mieter- und Sortimentswechsel schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt von Traunreut oder andere zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen. Durch die Beschränkung auf eine Geschossfläche von 1200 m<sup>2</sup> wird sichergestellt, dass dieser Betrieb nicht unter die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO fällt.

In der Begründung zum Bebauungsplan müsste dargelegt werden, dass die Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet G\* aus der Bestandssituation abgeleitet worden sind und zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in dem Gewerbegebiet dienen. Da die Betriebsgrößen auf max. 799 m<sup>2</sup> beschränkt sind, also keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, halte ich diese Festsetzung auch in einem Gewerbegebiet für zulässig. Alternativ könnte ein Sondergebiet festgesetzt werden. Hierbei bitte ich auch zu berücksichtigen, dass sich mit Jobst Wohnwelt und MediaMarkt bereits zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit (auch) zentrenrelevanten Sortimenten in unmittelbarer Nachbarschaft des Standorts Waginger Straße 5 befinden.

Zur Vereinfachung der Abstimmung habe ich für den Gewerbegebietsteil des Standorts Waginger Straße 5 die baugebietsbezogenen Verkaufsflächen angegeben. Aufgrund der Rechtsprechung zur Unzulässigkeit baugebietsbezogener Festsetzungen müsste im Bebauungsplan voraussichtlich eine betriebsbezogene Festsetzung, also möglicherweise eine Verkaufsfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche, festgesetzt werden. Zur Abstimmung der Bebauungsplaninhalte halte ich die Angabe von Verkaufsflächen aber für aussagekräftiger.

## 2. Baumarktfläche

Im Hinblick auf die als Bau- und Gartenmarkt festgesetzte Fläche bestehen nach intensiven Vermietungsbemühungen der Grundstückseigentümerin lediglich folgende Nutzungsmöglichkeiten:

- Kleinmöbel für Haus und Garten, Wohnaccessoires  
(z.B. Das Depot) ca. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Möbel, Bettwaren, Einrichtungsgegenstände  
(z. B. Dänisches Bettenlager) ca. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Tierfutter, Tierbedarf, Lebewesen,  
Zubehör für den Reit- und Angelsport ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Bau- und Gartenmarkt ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
**ca. 2.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**

Im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans müsste auch die Zulässigkeit des bereits genehmigten Fitness-Studios festgesetzt werden.

Im Hinblick auf die Ansiedlung von Das Depot oder einem vergleichbaren Anbieter weisen wir darauf hin, dass auf der Fläche auch Kleinmöbel als nicht-zentrenrelevantes Sortiment angeboten werden, der zentrenrelevante Verkaufsflächenanteil also unterhalb der Gesamtverkaufsfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> liegt. Darüber hinaus werden Wohnaccessoires auch im unmittelbar benachbarten Betrieb Jobst Wohnwelt auf einer nennenswerten Verkaufsfläche angeboten, so dass sich im Bereich des Gewerbegebiets Nordost bereits ein Angebotsschwerpunkt in diesem Sortimentsbereich befindet, der auch dauerhaft erhalten bleiben wird; die Wettbewerbssituation wird sich daher voraussichtlich im wesentlichen zwischen den im Gewerbegebiet Nordost vorhandenen Anbietern abspielen.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit baugebietsbezogener Verkaufsflächenfestsetzungen gelten die oben stehenden Ausführungen entsprechend.

Im Namen der Grundstückseigentümerin GRB FMZ Fünf Ltd. & Co. KG sowie der Prime Management GmbH & Co. Co. KG bitte ich Sie, den vorstehenden Festsetzungsvorschlägen zuzustimmen, um die Einzelhandelsentwicklung auf dem Grundstück Waginger Straße 5 in eine städtebaulich vertretbare und betrieblich sinnvolle Richtung zu steuern.

Herr Ralf Schrankel von der Prime Management GmbH & Co. KG und ich stehen Ihnen für weitere Erörterungen gerne zur Verfügung.“

**Anmerkung der Stadtverwaltung:**

Falls der Stadtrat Einwände gegen die beantragten Nutzungen oder einen Teil der geplanten Nutzungen hat, empfiehlt die Stadtverwaltung einen Fachanwalt mit der gutachterlichen Prüfung zu beauftragen. Die Verwaltung hat vorsorglich für den 25.11.2015 einen Termin zur Besprechung mit der Kanzlei Döring-Spieß-Rechtsanwälte, München, vereinbart. Das weitere Vorgehen kann nach den Beratungen in den Fraktionen in einer der kommenden Stadtratssitzungen beschlossen werden.

**Im Bauausschuss erfolgte keine Abstimmung.**

**2.7 Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1177/111, 1177/253 und 1177/254, Gemarkung Traunreut, Gottfried-Michael-Straße 7;  
Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss**

---

**Auf Antrag der Grundstückseigentümer wird die Beratung und Abstimmung zu diesem TOP verschoben.**

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter  
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch