

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	12.10.2016
Beginn	16:00 Uhr
Ende	19:25 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 (bis 18:50 Uhr)
Jobst Johann
Kusstatscher Herbert
Seitlinger Bernhard (bis 17:45 Uhr)
Unterstein Konrad
Winkler Josef
Zembsch Helga

Nicht erschienen war(en):
Obermeier Paul

Grund (un)entschuldigt:
krank

II. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans

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

III. Tagesordnung

1. Vorberatende Angelegenheiten

- 1.1 Gemeinsame Sitzung mit der Lenkungsgruppe Städtebauförderung;
Vorstellung und Billigung des aktuellen Planungsstands für das Stadtentwicklungsprojekt zwischen Eichendorffstraße, Trauring und Banater Straße
- 1.2 Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1177/253 und 1177/254, Gemarkung Traunreut (Nähe Gottfried-Michael-Str. 7);
Vorstellung neues Baukonzept
- 1.3 Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1164/4, Gemarkung Traunreut, Am Schneckenberg 10;
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 1.4 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Sondergebiet „Landhandel Huber“ in Benetsham der Stadt Trostberg,
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB;
- Stellungnahme als Nachbargemeinde
- 1.5 Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Sondergebiet Holzverarbeitung Stein a. d. Traun“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 24, 25, 27, 35/2, 35/4, 142/4, 142/5 sowie Teilflächen aus 35 und 142/6, Gemarkung Stein a. d. Traun, Hauptstraße 1;
Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss
- 1.6 Bebauungsplan „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“;
- Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes;
- Erlass einer Veränderungssperre

2. Beschließende Angelegenheiten

- 2.1 Neubau einer Löschwasserkisterne in Niedling;
Auftragsvergabe für die Ausführung der Baumeisterarbeiten
- 2.2 Gemeindeverbindungsstraße Sankt Georgen – Irsing;
Auftragsvergabe für die Ausführung von Bauleistungen für die Behebung von Setzungsschäden am Irsinger Berg
- 2.3 Antrag der Stadtratsfraktion FREIE WÄHLER Traunreut vom 20.09.2016;
Einstellung von Planungskosten für die Marktstraße in den Haushalt 2017

- 2.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung des Feuerwehrgeräthhauses Traunwalchen mit Fahrzeughalle, einem Schützenheim und 25 Kfz-Stellplätzen;
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragsteller: Stadt Traunreut mit Schützengilde Traunwalchen
- 2.5 Antrag auf Baugenehmigung zur Änderung des Kiosk in der TUS-Halle mit Fortschreibung des Brandschutznachweises vom 21.12.2010 (4.40-B-211-2010) auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/1181, Gemarkung Traunreut (Jahnstr.13);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragsteller: Turn- und Sportverein Traunreut

IV. Beschlüsse und Beschlussempfehlungen

1. Vorberatende Angelegenheiten

1.1 Gemeinsame Sitzung mit der Lenkungsgruppe Städtebauförderung; Vorstellung und Billigung des aktuellen Planungsstands für das Stadtentwicklungsprojekt zwischen Eichendorffstraße, Trauring und Banater Straße

Dieser Tagesordnungspunkt wurde im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung mit der Lenkungsgruppe Städtebauförderung behandelt.

Für die Lenkungsgruppe wird eine gesonderte Niederschrift angefertigt.

Die Planung für die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet wurde zuletzt in der Sitzung der Lenkungsgruppe am 19.10.2015 vorgestellt und mit Beschlussempfehlungen im Stadtrat am 22.10.2015 behandelt.

Folgende Beschlussempfehlungen fasste die Lenkungsgruppe am 19.10.2015:

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

Die Lenkungsgruppe nimmt die vorgestellte Entwurfsplanung zur Kenntnis und billigt diese. Die Variante 1 wird als Grundlage für die weitere Planung bzw. als Ergebnis der Feinplanung beschlossen. Der Bebauungsplan ist hieraus zu entwickeln.

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

Die Bebauung entlang der Eichendorffstraße soll an den Eckpunkten zwingend 4-geschossig, dazwischen mindestens 3-geschossig sein.

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

Der Platz vor dem k1 soll verkehrsberuhigt werden.

für 9	gegen 1	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die im östlichen Bereich der Eichendorffstraße vorgesehene Parkplatzfläche für Veranstaltungen soll überwiegend bebaut werden.

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

Der Bereich der zentral gelegenen großen Handelsflächen an der Banater Straße ist 3-geschossig festzusetzen.

Dabei folgte der Stadtrat allen Empfehlungen der Lenkungsgruppe.

Auf dieser Grundlage wurden in der Zwischenzeit mehrere Besprechungen mit dem möglichen Investor sowie der Fa. Aldi durchgeführt. Die Fa. Aldi hat hierbei klar ausgeführt, dass die neue städtebauliche Struktur zu einer Verschlechterung der Situation für Fa. Aldi führt und nicht akzeptiert wird.

Letztendlich musste als Ergebnis der Gespräche festgestellt werden, dass nur eine Kompromisslösung insbesondere hinsichtlich der Verlegung des Gebäudes Aldi zu einem Ergebnis führen kann.

Frau Prof. Beer wurde daraufhin auf Kosten der Stadt mit einer weiteren Planung beauftragt.

Die Feinplanung Munapark.2 (Variante 2.5) liegt nun vor.

Frau Prof. Anne Beer stellt diesen Planungsstand für das Areal in der heutigen Sitzung vor.

In einer Variante „überlagerte Vorzugstypologie Aldi“ werden die Änderungswünsche des Investors / der Fa. Aldi ebenfalls dargestellt.

Mit E-Mail vom 21.09.2016 teilt die Fa. Aldi mit:

„Sehr geehrte Frau Prof. Beer,

*wir haben im Haus eine mögliche, alternative 6-Gang-Filialvariante geprüft, deren Skizze mit Maßen ich Ihnen als **Anlage 1** zu dieser E-Mail beifüge. Hierbei ergibt sich eine Breite von knapp **37m** und eine Gesamtlänge von **57,50m**.*

*Nach Abstimmung mit unseren Verkaufsleitern wurde mir jedoch deutlich kommuniziert, dass nach wie vor die 5-Gang-Filiale mit einer Länge von **66,50m** bzw. **64m** bei alternativer Rampe (mit Betonbodenplatte für den Papierschnuckenverdichter) favorisiert wird, auch wenn in diesem Zuge Parkplätze wegfallen würden. Unser Verkauf würde eine Reduktion auf **140 Parkplätze** akzeptieren, wenn dadurch die 5-Gang-Filiale umgesetzt werden könnte. Eine Skizze mit Maßen finden Sie als **Anlage 2**. Die Frage zur benötigten Anzahl der Parkplätze kann sicherlich nächste Woche im Termin diskutiert werden. Bei den angegebenen Maßen handelt es sich um die benötigten lichten Raummaße.*

Ich bedanke mich für Ihre Mühe und stehe Ihnen für Rückfragen selbstverständlich gerne zur Verfügung.“

E-Mail von Frau Prof. Beer an Fa. Aldi:

„...vielen Dank für Ihr Mail.

Wie über verschiedenen Varianten in den letzten Wochen kommuniziert, hatte die Stadt signalisiert, Aldi im Zusammenhang unterschiedlicher Themen, u.a. Geschossigkeit und Stellplatzdurchgrünung hinsichtlich der städtebaulichen Rahmenbedingungen deutlich entgegenkommen zu wollen.

Die nun von Ihnen favorisierte Lösung widerspricht im Moment den zuletzt abgestimmten maximalen Baukörperlängen. Außerdem errechnet sich die Anzahl der Stellplätze auf Basis der insgesamt angeordneten Handelsflächen, d.h. die von Ihnen vorgeschlagenen 140 Plätze im Sinne eines maximalen Aldi-Baukörpers werden leider für die gesamte Handelanlage nicht ausreichen.

Ich gehe nun davon aus, dass Sie diese Themen kommende Woche mit der Stadt Traunreut und der Firma Küblböck abschließend verhandeln werden und wünschen allen Beteiligten Erfolg.“

Stellungnahme des Stadtbaumeisters:

Am 27.09.2016 erfolgte nochmals ein weiteres Abstimmungsgespräch mit dem Investor sowie der Fa. Aldi, bei dem weitgehend eine Kompromisslösung erarbeitet wurde.

Die von Frau Prof. Beer neuerlich überarbeitete und heute vorgestellte Variante ist ein Lösungsansatz, der die Gebäude mit einer Massstäblichkeit in der Innenstadt noch darstellt und ein ebensolches Entwicklungspotenzial für dieses Gebiet anbietet.

Aus meiner Sicht ist aber jetzt die Maximallösung erreicht. Auch was die einzelnen Baukörper betrifft.

Eine moderne Aldi-Filiale kann entstehen und in eine gute städtebauliche Struktur eingefügt werden. Neue Handelsflächen können geschaffen werden, die als zusätzlicher Gewinn in der Innenstadt bezeichnet werden können. Die neue städtebauliche Struktur lässt auch innerstädtisches Wohnen zu und schafft somit weiteren Wohnraum.

Eine weitere bauliche Vergrößerung der Verkaufsflächen schließe ich aber aus. Man betrachte hierbei die Vielzahl der notwendigen Stellplätze für die Handelsflächen, die nur noch oberirdisch gefordert werden. Im Gegenzug sollten aber dann oberirdische Stellplätze des k1 mit einer Tiefgaragenlösung ersetzt werden. Dies ist für mich inakzeptabel!

Im Ergebnis ist aber festzuhalten, dass die neue Lösung nun eine städtebauliche Entwicklung in der Innenstadt zulässt, die sowohl den Interessen

der Investoren/Eigentümer als auch der Stadt gerecht wird.

Frau Prof. Beer stellte gemeinsam mit Herrn Stadtbaumeister Gätzschmann den Planungsstand für das o.g. Projekt vor.

Gegenüber der dem Stadtrat bisher vorgestellten Planung ergeben sich insbesondere folgende Änderungen:

- Änderung der städtebaulichen Struktur,
- Änderung der Geschossigkeit in einigen Bereichen,
- Änderung der Gebäudelängen,
- Änderung der Stellplätze und Freibereiche
- Zusätzliche Flächen für Wohnraum.

Herr Stadtrat Seitlinger verließ um 17:45 Uhr die Sitzung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Das überarbeitete und heute vorgestellte Konzept der Bebauung für das Areal Eichendorffstraße/Traunring/Banater Straße wird gebilligt und ist Grundlage der anstehenden Bauleitplanung.

für 8	gegen 1	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Das überarbeitete und heute vorgestellte Konzept der Bebauung für das Areal Eichendorffstraße/Traunring/Banater Straße wird gebilligt und ist Grundlage der anstehenden Bauleitplanung.

**1.2 Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1177/253 und 1177/254, Gemarkung Traunreut (Nähe Gottfried-Michael-Str. 7);
Vorstellung neues Baukonzept**

Der Stadtrat beschloss am 12.05.2016 die Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1177/253 und 1177/254, Gemarkung Traunreut. Nach dem vorgestellten Konzept der Firma brüderl Vision GmbH war eine Bebauung mit zwei 3-geschossigen Baukörpern und 12 Wohneinheiten vorgesehen.

Die neue Planung sieht nur noch einen Baukörper mit weniger Wohneinheiten vor.

Herr Brüderl jun. stellt die neue Planung vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat hebt den Beschluss vom 12.05.2016 auf und beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1177/253 und 1177/254, Gemarkung Traunreut, gemäß dem heute vorgestellten Konzept der brüderl Vision GmbH.

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

Der Stadtrat hebt den Beschluss vom 12.05.2016 auf und beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1177/253 und 1177/254, Gemarkung Traunreut, gemäß dem heute vorgestellten Konzept der brüderl Vision GmbH.

**1.3 Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1164/4, Gemarkung Traunreut, Am Schneckenberg 10;
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss**

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Schreiben vom 01.09.2016
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 08.09.2016

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

- **Bayernwerk AG, Netzcenter Freilassing**
Schreiben vom 14.09.2016

„Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Sollen Umlegungen oder Abbauten erforderlich werden, so bitten wir um frühzeitige Mitteilung durch den Vorhabenträger.

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.

Für die Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie das Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Ausführung zu berücksichtigen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Ausführung zu berücksichtigen.

- **Regierung von Oberbayern, München**
Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 21.09.2016

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

Planung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage am westlichen Stadtrand von Traunreut, auf dem Grundstück Flur-Nr. 1164/4 der Gemarkung Traunreut, ermöglicht werden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 0,1 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Bewertung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der zustimmende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Der zustimmende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut**
Schreiben vom 27.09.2016

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 16.09.2016 bei uns eingegangen.

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

Im Geltungsbereich befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom, die wegen der geplanten Baumaßnahme verlegt werden muss.

Wir beantragen, dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Verlegung ihrer TK-Linie zu tragen oder die Planungen so zu verändern, dass die betroffene TK-Linie der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben kann. Bezüglich der Kostenübernahmevereinbarung setzen Sie sich bitte mit unserem Herrn Johann Helfer in Verbindung.

Wir bitten Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit uns abzustimmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Ausführung zu berücksichtigen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Ausführung zu berücksichtigen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 29.09.2016

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:

Die festgesetzte Fläche für Nebenanlagen erstreckt sich mit einer Länge (gemessen) von ca. 12 m an der Grundstücksgrenze Nord.

Es müsste entweder eine Aussage zur Länge und Höhe der grenzständigen Garage im Sinne des Art. 6 Abs. 9 BayBO getroffen oder definiert werden, dass die Garage als Grenzbebauung ausgeführt wird. In diesem Zusammenhang wäre es (u. a. auch unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange) sinnvoll, mindestens die maximale Wandhöhe festzusetzen.

Die Höhenlage des Gebäudes ist nicht definiert. Nachfolgender Auszug ist bei der Definition der Höhenlage 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 Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO für die Regelung der Abstandsflächen sollte textlich festgesetzt werden.

Beim vereinfachten Verfahren dürfen die Grundzüge der Planung nicht berührt sein (§ 13 Abs. 1 BauGB). Die Begründung ist dahingehend zu überarbeiten.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die maximale Grenzbebauung für Garage und Nebengebäude darf die Regelung des Art. 6 Abs. 9 BayBO nicht überschreiten. Die mittlere Wandhöhe der Garage darf max. 3,0 m betragen.

Als Höhenbezugspunkt wird die OK Kanaldeckel in der anliegenden Straße mit 564,34 m ü. NN festgesetzt.

Die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird festgesetzt.

Die Begründung wird entsprechend des Hinweises überarbeitet

für 8	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die maximale Grenzbebauung für Garage und Nebengebäude darf die Regelung des Art. 6 Abs. 9 BayBO nicht überschreiten. Die mittlere Wandhöhe der Garage darf max. 3,0 m betragen.

Als Höhenbezugspunkt wird die OK Kanaldeckel in der anliegenden Straße mit 564,34 m ü. NN festgesetzt.

Die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird festgesetzt.

Die Begründung wird entsprechend des Hinweises überarbeitet

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 vom Ingenieurbüro Riesemann GmbH, Dipl.-Ing. Simone Riesemann, Adelholzener Straße 34, 83313 Siegsdorf, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im

Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1164/4, Gemarkung Traunreut, Am Schneckenberg 10, i. d. F. v. 29.08.2016 mit der Begründung i. d. F. v. 29.08.2016, einschl. der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

für 8	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die vom Ingenieurbüro Riesemann GmbH, Dipl.-Ing. Simone Riesemann, Adelholzener Straße 34, 83313 Siegsdorf, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1164/4, Gemarkung Traunreut, Am Schneckenberg 10, i. d. F. v. 29.08.2016 mit der Begründung i. d. F. v. 29.08.2016, einschl. der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

1.4 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Sondergebiet „Landhandel Huber“ in Benetsham der Stadt Trostberg, Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB; - Stellungnahme als Nachbargemeinde

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

Der Stadtrat der Stadt Trostberg hat in der Sitzung am 27.07.2016 die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des „Landhandel Huber“ in Benetsham gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Änderungsbereich liegt im südlichen Gemeindegebiet von Trostberg, südlich von Lindach und westlich des Weilers Benetsham. Er grenzt unmittelbar nördlich an die Staatsstraße St 2093 und östlich an die Kreisstraße TS 51 an. Im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft aufgenommen, in welchem im Bestand Einzelbäume zu verzeichnen sind. Das Umfeld des Plangebietes ist von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Das Plangebiet selbst zeichnet sich durch Gebäude mit Gebäudeumfeld sowie durch befestigte Lager- und Verkehrsflächen aus.

Die Stadt Trostberg verfolgt mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes das Ziel, den Bestand eines alteingesessenen, wirtschaftlich gesunden Landhandelsbetriebes zu sichern, dadurch Arbeitsplätze zu erhalten und die Versorgungssituation für die landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld zu gewährleisten.

Durch Ausweisung als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan sowie durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38, „Sondergebiet Landhandel Huber, Benetsham“, werden die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung einer weiteren Halle zur Getreidelagerung geschaffen. In der engen Abgrenzung des Plangebietes sowie in der Wahl der Nutzungsart „Sonderbaufläche“ kommt zum Ausdruck, dass die Flächenausweisung lediglich der Bestandssicherung des gewerb-

lichen Betriebes dient und darüber hinaus keine baulichen Entwicklungen vorbereitet werden. Die Planungsabsicht der Bestandssicherung ermöglicht in der Folge keine andere Standortwahl, ebenso ist die fehlende Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit durch das Planungsziel, den Bestand zu sichern und zu stärken, gerechtfertigt.

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Sondergebiet „Landhandel Huber“ in Benetsham der Stadt Trostberg hat sich der Stadtrat Traunreut bereits in seiner Sitzung vom 12.05.2016 befasst und beschlossen, dass seitens der Stadt Traunreut hierzu keine Anregungen vorgebracht werden.

Mit Schreiben vom 05.09.2016 der Stadt Trostberg wird die Stadt Traunreut wiederum am Verfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Sondergebiet „Landhandel Huber“ in Benetsham beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Sondergebiet „Landhandel Huber“ in Benetsham der Stadt Trostberg i. d. F. v. 27.07.2016 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

für 8	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Sondergebiet „Landhandel Huber“ in Benetsham der Stadt Trostberg i. d. F. v. 27.07.2016 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

**1.5 Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Sondergebiet Holzverarbeitung Stein a. d. Traun“ im Bereich der Grundstücke Flurnrn. 24, 25, 27, 35/2, 35/4, 142/4, 142/5 sowie Teilflächen aus 35 und 142/6, Gemarkung Stein a. d. Traun, Hauptstraße 1;
Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss**

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 05.10.2015

- Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14
Schreiben vom 06.10.2015
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 08.10.2015
- Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T
Schreiben vom 09.11.2015

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

- **Regierung von Oberbayern, München**
Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 08.10.2015

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

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

Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll die Fortentwicklung des am nordwestlichen Rand von Stein a. d. Traun ansässigen Sägewerksbetriebs der Fa. GaTo GmbH und Co. KG auf Dauer planerisch abgesichert werden. Zudem wird der bestehende Fuß- und Radweg am Hochufer der Traun festgeschrieben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von insgesamt ca. 1,5 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet Holzverarbeitung dargestellt.

Bewertung

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Holzverarbeitung Stein a. d. Traun“ steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wurde vom Sachverständigenbüro „hooock farny ingenieure“ ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in Form max. zulässiger Emissionskontingente auf der überbaubaren Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt sind.

Ob die Ergebnisse des Gutachtens vom 29.08.2014 zutreffen und dadurch den Belangen des Lärmschutzes in Hinblick auf die schutzbedürftige Nachbarschaft ausreichend Rechnung getragen wird, ist in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

Aufgrund des in den Geltungsbereich hineinragenden Überschwemmungsgebietes der Traun bzw. der Lage in einem wassersensiblen Bereich bitten wir zudem um Abstimmung der Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein, um den raumordnerischen Belangen der Wasserwirtschaft ausreichend gerecht zu werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.1 G, 7.2.5 G).“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die grundsätzliche Zustimmung der Höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Die untere Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Traunstein wurde im Verfahren beteiligt und hat keine Einwendungen zur Planung erhoben.

Die Bauleitplanung wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmt. Dieses hat zur Lage im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet mitgeteilt hat, dass das Gebiet faktisch bis auf den nördlichen Teil und kleine Bereiche am westlichen Rand nicht überflutet wird (vgl. Beschluss zur Stellungnahme des WWA Traunstein).

für 8	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die grundsätzliche Zustimmung der Höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Die untere Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Traunstein wurde im Verfahren beteiligt und hat keine Einwendungen zur Planung erhoben.

Die Bauleitplanung wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmt. Dieses hat zur Lage im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet mitgeteilt hat, dass das Gebiet faktisch bis auf den nördlichen Teil und kleine Bereiche am westlichen Rand nicht überflutet wird (vgl. Beschluss zur Stellungnahme des WWA Traunstein).

- **Gemeinde Altenmarkt an der Alz**
Schreiben vom 14.10.2015

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

„Seitens der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz werden bezüglich der u. a. Bebauungsplanaufstellung weder Hinweise, noch Bedenken oder Anregungen gegeben. Belange der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz werden für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB nicht berührt.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes sind nicht veranlasst.

für 8	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes sind nicht veranlasst.

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein**
- **Bereich Forsten**
Schreiben vom 12.10.2015

„Das AELF Traunstein – Bereich Forsten – nimmt zur Aufstellung des Bebauungsplanes wie folgt Stellung:

Bei der geplanten Baumaßnahme sind keine Waldflächen betroffen und der vorhandene Gehölzstreifen entlang der Traun soll erhalten bleiben.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes sind nicht veranlasst.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes sind nicht veranlasst.

- **Staatliches Bauamt Traunstein**
Schreiben vom 15.10.2015

„Belange des Staatlichen Bauamtes werden nicht berührt.

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Evtl. künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Satzungstext wird entsprechend der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes, unter D. Hinweise durch Text zum Immissionsschutz, ergänzt: *“Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßenemissionen der Bundesstraße B 304. Evtl. künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.“*

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Satzungstext wird entsprechend der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes, unter D. Hinweise durch Text zum Immissionsschutz, ergänzt: *“Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßenemissionen der Bundesstraße B 304. Evtl. künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.“*

- **Energie Südbayern GmbH, Traunreut**
Schreiben vom 21.10.2015

„Gegen das o. g. Bauvorhaben bestehen unsererseits keine Einwände.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut**
Schreiben vom 23.10.2015

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 08.10.2015 bei uns eingegangen.“

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

Im Geltungsbereich befindet sich eine Telekommunikationslinie (Hauptzuführung) der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt wird (siehe Bestandsplan in der Anlage, dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linie nicht verändert werden muss bzw. beschädigt wird.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Satzungstext wird entsprechend der Stellungnahme der Deutschen Telekom unter D. Hinweise durch Text zur Telekommunikationsleitungen ergänzt: *“Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass die im Geltungsbereich liegenden Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“*

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Satzungstext wird entsprechend der Stellungnahme der Deutschen Telekom unter D. Hinweise durch Text zur Telekommunikationsleitungen ergänzt: *“Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass die im Geltungsbereich liegenden Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“*

- **Bayernwerk AG, Netzcenter Freilassing**
Schreiben vom 27.10.2015

„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.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Satzungstext wird entsprechend der Stellungnahme der Bayernwerk Netz AG unter D. Hinweise durch Text zu Versorgungsleitungen ergänzt: *“Durch Baumaßnahmen dürfen der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb vorhandener Versorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bei Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind die notwendigen Mindestabstände einzuhalten bzw. bei Unterschreitung in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.“*

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Satzungstext wird entsprechend der Stellungnahme der Bayernwerk Netz AG unter D. Hinweise durch Text zu Versorgungsleitungen ergänzt: *“Durch Baumaßnahmen dürfen der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb vorhandener Versorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bei Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind die notwendigen Mindestabstände einzuhalten bzw. bei Unterschreitung in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.“*

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 29.10.2015

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Textliche Festsetzung Nr. 3:

Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 ist konkret zu benennen.
Bei offenen Baugrenzen, wie im Plan dargestellt, gilt zunächst die Regelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

Danach wäre allerdings die Abstandsflächenproblematik des grenznahen bzw. grenzständigen Baubestandes im Rahmen der Bauleitplanung nicht gelöst.
Das heißt, die nicht eingehaltenen bzw. nicht vorhandenen Abstandsflächen (Grenzbebauung) beim Gebäudebestand müssten im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet werden.

Das betrifft genauso geplante Gebäude, sofern diese die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht einhalten.

Ein möglicher Lösungsansatz ist, konkrete Baufenster für den Gebäudebestand festzusetzen, für die die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO definiert wird.

Für weitere überbaubare Flächen könnten offene Baugrenzen mit der Regelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO oder aber auch Baufenster festgesetzt werden, für die die Regelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO gilt.

Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 2.3:

Das natürliche Gelände als untere Bezugsebene für die Bemessung der seitlichen Wandhöhe ist ungeeignet.

Hierzu ist nachfolgendes Urteil 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.).

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Zur textlichen Festsetzung Nr. 3:

Die Regelung zu den Abstandsflächen wird angepasst.

So werden in den Bereichen, in denen heute eine Grenzbebauung zum östlichen Nachbarn vorliegt und eine Übereinkunft der beiden Nachbarn zur Akzeptanz des beiderseitigen Grenzanbaus besteht, Baulinien festgesetzt. Dies gilt auch für die Bereiche, in denen die Regallager bis auf die Höhe der bestehenden Schlossmauer rückgebaut werden.

Im Übrigen gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 5 BayBO. Entsprechend dem engen Grundstückszuschnitt und der gewerblichen Prägung des Geltungsbereichs sind bereits die bestehenden Bebauungsabstände knapp bemessen. Die Stadt Traunreut ordnet deshalb gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO an, dass die Tiefe der Abstandsfläche im Geltungsbereich 0,4 H, mindestens 3 m beträgt.

Zur textlichen Festsetzung Nr. 2.3:

Für die Bemessung der Wandhöhen wird jeweils eine untere Bezugshöhe in Meter über Normalnull festgesetzt.

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

Zur textlichen Festsetzung Nr. 3:

Die Regelung zu den Abstandsflächen wird angepasst.

So werden in den Bereichen, in denen heute eine Grenzbebauung zum östlichen Nachbarn vorliegt und eine Übereinkunft der beiden Nachbarn zur Akzeptanz des beiderseitigen Grenzanbaus besteht, Baulinien festgesetzt. Dies gilt auch für die Bereiche, in denen die Regallager bis auf die Höhe der bestehenden Schlossmauer rückgebaut werden.

Im Übrigen gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 5 BayBO. Entsprechend dem engen Grundstückszuschnitt und der gewerblichen Prägung des Geltungsbereichs sind bereits die bestehenden Bebauungsabstände knapp bemessen. Die Stadt Traunreut ordnet deshalb gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO an, dass die Tiefe der Abstandsfläche im Geltungsbereich 0,4 H, mindestens 3 m beträgt.

Zur textlichen Festsetzung Nr. 2.3:

Für die Bemessung der Wandhöhen wird jeweils eine untere Bezugshöhe in Meter über Normalnull festgesetzt.

- **Wasserwirtschaftsamt Traunstein**
Schreiben vom 04.11.2015

„Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt wie folgt Stellung:

Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser

Mit den Ausführungen zur Niederschlagswasserentsorgung besteht aus abwasser-technischer Sicht grundsätzliches Einverständnis (D. Hinweise durch Text, Nr. 4).

Wir befürworten ausdrücklich die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser. Zu einer ermessensfehlerfreien Entscheidung des Stadtrates in Bezug auf die Sicherstellung der Entsorgung sind jedoch Kenntnisse über die Sickerfähigkeit des Untergrundes in den oberen 5 m erforderlich. Ist das Versickern auf dem eigenen Grundstück überhaupt möglich?

Wir empfehlen, für die Entsorgung des Niederschlagswassers ein Konzept auszuarbeiten und mit uns abzustimmen.

Wasserversorgung

Gemäß Nr. 1.4 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Stadtwerke Traunreut sichergestellt.

Wasserschutzgebietsbelange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Oberflächengewässer und Grundwasser

Das Planungsgebiet grenzt westlich unmittelbar an die Traun (Gew I. Ordnung) an.

Damit künftig Unterhaltungsarbeiten an der Traun bzw. an der Uferböschung im Bereich des Planungsgebiets möglich sind, ist im Bebauungsplan das Baufenster so festzulegen, dass mind. ein Bereich von 5 m gemessen ab der Böschungskante von Bebauung frei bleibt.

Das Planungsgebiet **liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet** der Traun, wird bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis aber nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte bis auf den nördlichen Teil und kleine Bereiche am westlichen Rand nicht überflutet.

Bei Starkregenereignissen ist grundsätzlich immer damit zu rechnen, dass es zu Überschwemmungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser kommen kann. Es wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann das wild abfließende Oberflächenwasser gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führen könnte. Wir empfehlen daher § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

Nähere Erkenntnisse über Grundwasserstände liegen uns nicht vor.

Grundflächen im Eigentum des Freistaates Bayern

Der eingezeichnete Fußweg verläuft teilweise auf dem Grund des Freistaates Bayern.

Für den Weg ist mit uns als Vertreter des Grundeigentümers ein Gestattungsvertrag abzuschließen, der Baulast, Unterhalt und Verkehrssicherung so regelt, dass für uns keine zusätzlichen Lasten entstehen.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben und müssen ggf. auch bezüglich der Planung der Niederschlagswasserentsorgung im Falle der Versickerung berücksichtigt werden.

Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z. B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen.

Wir empfehlen daher, den aktuellsten Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z. B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. beim Landratsamt einzuholen.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., sollten die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden.

Mit den Untersuchungen sollten nur Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach VSU beauftragt werden.

Hinweis:

Das Landratsamt Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht und das Gesundheitsamt am Landratsamt haben jeweils einen Abdruck des Schreibens per E-Mail erhalten.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Zum Umgang mit Niederschlagswasser: Durch den Bauherrn ist ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein vorzulegen.

Zur Wasserversorgung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu Oberflächengewässer und Grundwasser: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei einem gemeinsamen Ortstermin mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein und Herrn Gattermann wurde nochmals darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Zugänglichkeit des Ufers zum Gewässerunterhalt möglich sein muss. Seitens Herrn Gattermann wurde die Zugänglichkeit durch Öffnungsmöglichkeiten der

Regale zugesagt. In Abstimmung mit dem WWA sind diese Stellen im Bebauungsplan darzustellen.

Das WWA teilte mit, wenn es sich noch um eine grüne Wiese handeln würde, würde der Bebauung, wie sie bereits besteht, keinesfalls zugestimmt. Da die Regallager allerdings schon über einen längeren Zeitraum vorhanden sind, würden wir im Bebauungsplanverfahren am Ende wohl nicht fordern, dass die Lager beseitigt werden. Die Abwägung hierzu liegt jedoch bei der Stadt Traunreut.

In der Planzeichnung ist das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet enthalten. Die Begründung wird um den Hinweis ergänzt, dass das Gebiet bei einem 100jährigen Hochwasserereignis bis auf den nördlichen Teil und kleine Bereiche am westlichen Rand nicht überflutet wird. Der Satzungstext wird unter D. Hinweise durch Text zur Wasserwirtschaft ergänzt: "Es wird empfohlen, zum Schutz vor Überschwemmungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen vorzunehmen. *Durch Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil von Ober- oder Unterliegern behindert oder verstärkt werden. § 37 WHG ist zu beachten.*"

Zu Grundflächen im Eigentum des Freistaates Bayern: Nach der durch die Stadt Traunreut beauftragten Bestandsvermessung liegt der Weg vollständig auf dem Grundstück der GaTo GmbH & Co. KG. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat gegenüber der Stadt am 25.11.2015 erklärt, dass der Punkt der Stellungnahme vom 04.11.2015 somit nicht mehr maßgeblich ist.

Zu Altlasten und altlastenverdächtige Flächen: Die Stadt Traunreut wird von der unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Traunstein einen aktuellen Abgleich mit dem Altlastenkataster einholen und eventuell vorhandene Verunreinigungen, Verdachtsflächen etc. in die Planzeichnung übernehmen. Unter D. Hinweise durch Text enthält der Satzungstext bereits einen Hinweis zum Umgang Bodenbelastungen.

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

Zum Umgang mit Niederschlagswasser: Durch den Bauherrn ist ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein vorzulegen.

Zur Wasserversorgung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu Oberflächengewässer und Grundwasser: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei einem gemeinsamen Ortstermin mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein und Herrn Gattermann wurde nochmals darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Zugänglichkeit des Ufers zum Gewässerunterhalt möglich sein muss. Seitens Herrn Gattermann wurde die Zugänglichkeit durch Öffnungsmöglichkeiten der Regale zugesagt. In Abstimmung mit dem WWA sind diese Stellen im Bebauungsplan darzustellen.

Das WWA teilte mit, wenn es sich noch um eine grüne Wiese handeln würde, würde der Bebauung, wie sie bereits besteht, keinesfalls zugestimmt. Da die Regallager allerdings schon über einen längeren Zeitraum vorhanden sind, würden wir im Bebauungsplanverfahren am Ende wohl nicht fordern, dass die Lager beseitigt werden. Die Abwägung hierzu liegt jedoch bei der Stadt Traunreut.

In der Planzeichnung ist das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet enthalten. Die Begründung wird um den Hinweis ergänzt, dass das Gebiet bei einem 100jährigen Hochwasserereignis bis auf den nördlichen Teil und kleine Bereiche am westlichen Rand nicht überflutet wird. Der Satzungstext wird unter D. Hinweise durch Text zur Wasserwirtschaft ergänzt: „Es wird empfohlen, zum Schutz vor Überschwemmungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen vorzunehmen. *Durch Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil von Ober- oder Unterliegern behindert oder verstärkt werden. § 37 WHG ist zu beachten.*“

Zu Grundflächen im Eigentum des Freistaates Bayern: Nach der durch die Stadt Traunreut beauftragten Bestandsvermessung liegt der Weg vollständig auf dem Grundstück der GaTo GmbH & Co. KG. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat gegenüber der Stadt am 25.11.2015 erklärt, dass der Punkt der Stellungnahme vom 04.11.2015 somit nicht mehr maßgeblich ist.

Zu Altlasten und altlastenverdächtige Flächen: Die Stadt Traunreut wird von der unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Traunstein einen aktuellen Abgleich mit dem Altlastenkataster einholen und eventuell vorhandene Verunreinigungen, Verdachtsflächen etc. in die Planzeichnung übernehmen. Unter D. Hinweise durch Text enthält der Satzungstext bereits einen Hinweis zum Umgang Bodenbelastungen.

- **Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Traunstein**
Schreiben vom 09.11.2015

„Aus landwirtschaftlicher Sicht werden bezüglich der vorgelegten Planung keine Einwendungen eingebracht. Landwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen. Wir bitten Sie darum, dies zur Kenntnis zu nehmen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans sind nicht veranlasst.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
9	0	

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans sind nicht veranlasst.

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**
Schreiben vom 06.11.2015

„Mit dem dargelegten Planvorhaben, das die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens schafft, besteht vollumfänglich Einverständnis. Es kann nur begrüßt und befürwortet werden, dass die planungsrechtlichen Vorgaben für diesen Bereich den betrieblichen Erfordernissen angepasst werden und dadurch der Standort des Unternehmens gesichert wird.

Der Ausweisung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Holzverarbeitung“ können wir zustimmen. Dementsprechend sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Zustimmung der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Zustimmung der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 5.16**
Schreiben vom 12.10.2015/16.10.2015
(Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Traun)

„Lt. Planung der Stadt soll für das o. g. Betriebsgelände eine durchgehend überbaubare Fläche festgesetzt werden. In den Unterlagen ist bisher kein Hinweis auf Hochwasserschutzbelange vorhanden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).

Der überwiegende Teil der beplanten Flächen liegt im mit Verordnung vom 22.04.1987 festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Traun (s. Anlage, schraffierte Fläche). Im neu ermittelten Überschwemmungsgebiet der Traun (blaue Fläche) ist allerdings nur noch der Randbereich des beplanten Gebietes betroffen. Formal gesehen wäre daher zu prüfen, ob hier eine Zulassung nach § 78 Abs. 2 i. V. m. Abs. 1 WHG zu beantragen ist, wenn es sich um die Ausweisung eines „neuen Baugebiets“ (erstmalig) handelt.

Zur Abklärung bitten wir Sie, mit der zuständigen Sachbearbeiterin Frau Kratzer (Nebenstelle -375, birgit.kratzer@traunstein.bayern) Kontakt aufzunehmen.

In jedem Fall sind wasserwirtschaftliche Vorgaben für eine unmittelbare Bebauung/Nutzung am Westufer der Traun im Randbereich des errechneten Überschwemmungsgebietes zu berücksichtigen. Die ermittelten Überschwemmungsgrenzen sollen im Bebauungsplan dargestellt sein (vgl. § 9 Abs. 6 a BauGB).“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Da das Gebiet trotz seiner Lage im amtlich festgesetzten Überschwemmungsbe-
reich tatsächlich bei einem 100jährigen Hochwasserereignis bis auf den nördli-
chen Teil und kleine Bereiche am westlichen Rand nicht überflutet wird, es sich
zudem nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes handelt, sondern um
die planerische Absicherung eines seit Jahrzehnten bestehenden Betriebes, ist
die ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens gemäß
§ 78 WHG zu beantragen.

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

Da das Gebiet trotz seiner Lage im amtlich festgesetzten Überschwemmungsbe-
reich tatsächlich bei einem 100jährigen Hochwasserereignis bis auf den nördli-
chen Teil und kleine Bereiche am westlichen Rand nicht überflutet wird, es sich
zudem nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes handelt, sondern um
die planerische Absicherung eines seit Jahrzehnten bestehenden Betriebes, ist
die ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens gemäß
§ 78 WHG zu beantragen.

Folgende Privatpersonen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Schloßbrauerei Stein Wiskott GmbH & Co. Grundbesitz KG,**
83371 Stein a. d. Traun
Schreiben vom 30.10.2015

„Die Schloßbrauerei Stein Wiskott GmbH & Co. Grundbesitz KG (folgenden
Schloßbrauerei bezeichnet) möchte zur o. a. Bebauungsplanaufstellung folgende
Anregungen und Hinweise als direkt betroffener Grundstücksnachbar im laufen-
den Verfahren machen:

1.

- a) Im Plan wird die Baugrenze direkt entlang der gemeinsamen Grund-
stücksgrenzen geführt, damit entsteht der Eindruck, dass hier KEINE Ab-
standflächen auf dem eigenen Grundstück einzuhalten wären, sondern auf

dem Grundstück der Schloßbrauerei zu liegen kommen. Dies ist nicht im Sinne der Schloßbrauerei. Schon allein durch das Gebot der Rücksichtnahme sollten diese nicht oder nur in begründeten Ausnahmefällen auf fremden Grundstücken liegen. Hier ist allein schon durch die hohen Brandlasten ein großes Augenmerk auf den Brandschutz zu legen.

- b) Im Plan fehlt die Darstellung der Wasserfläche um das Bebauungsplangebiet, dann würde die fehlende Umfahrt, bzw. 2. fehlende Zufahrt für die Feuerwehr erkennbar sein.
- c) In den textlichen Festsetzungen C3 werden die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO festgelegt. Die Schloßbrauerei besteht hier darauf, dass das Sondergebiet explizit kein Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet darstellt und somit die Erleichterungen aus Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO nicht zur Anwendung kommen dürfen.
- d) Wichtiger ist uns der deutliche Hinweis, dass Art. 6 Abs. 5 Satz 3 und 4 BayBO ausgeschlossen sind. Die Darstellung der Baugrenzen an der Grundstücksgrenze ist irreführend und erlaubt scheinbar eine Grenzbebauung von über 150 m, welche bereits seit Jahren Bestand ist und in keinerlei Genehmigung hat. Von Brandlasten einschließlich komplett mit Photovoltaik bestückten Dächern zu schweigen.
- e) Wir bitten um Feststellung, dass sämtliche, nicht in diesem Plan dargestellte, grenznahe Gebäude erst einer Genehmigung bedürfen, da eine Freistellung nur ohne Abweichung oder Ausnahme erfolgen kann. Obwohl in der Begründung auf Seite 3 bereits die Bebauung mit „langgestreckten Betriebsgebäuden und Lagerregalen“ bezeichnet wird.
- f) Für die zahlreichen bestehenden Lagerregale gilt nicht die Erleichterung des § 14 der BauNVO, sie stellen keine untergeordneten Nebenanlagen dar. Ebenso wie neu zu errichtende Lagerregale. Für die Berechnungen der Grundfläche werden bei den Lagerregalen die Vorderkanten der Dächer angesetzt.
- g) Wir sehen in der geplanten Wand- und Firsthöhe im SO1 von 9,0 m bzw. 14,0 m Höhe an der sehr engen Bebauung die Schaffung einer weiteren Gefahr des Brandüberschlages in Richtung der Schule Schloß Stein hin, besonders beim Gebäude an der Nord-Ostgrenze.
- h) Wir weisen ganz besonders auf die großen Bedenken der Brauerei und der Schule bezüglich der sehr großen Brandlast hin, da eine Gefährdung von Personen nicht gänzlich auszuschließen ist. Mehrere Brände in den vergangenen Monaten in Sägewerken in Deutschland sprechen eine eindeutige Sprache: Es kann nur versucht werden, ein Übergreifen auf Nachbarn zu vermeiden. Siehe im Internet und Anlage

- i) Die Schloßbrauerei weist eindringlich auf den drohenden Nutzungsausfall Ihrer Gebäude einschließlich des Kraftwerkes hin. Ein Großbrand würde den Mühlbach mit seinen Holzwänden beschädigen und das Wasser Richtung Traun ablaufen.
- j) Eine Feuerwehrumfahrt, wie bei normalen Betrieb in dieser Größe sonst üblich, sollte vorhanden sein, ansonsten wäre wohl nur eine Sprinkleranlage geeignet, einen Brand so einzudämmen, dass keine Gefahr für die Anlieger besteht.
- k) Dadurch wäre durch diese Bebauung eine Beeinträchtigung für unser Grundstück gegeben, da nun die Brandabstände von 5,0 m eingehalten werden müssten, evtl. sogar in Form einer Feuerwehrumfahrt.
- l) Gilt die offene oder die geschlossene Bebauung?

2.

Schon seit 2013 sind wir bemüht, mit Herrn Gattermann eine einvernehmliche Lösung zu finden, aber bis heute wurde unser Fragenkatalog nicht beantwortet. Eine Antwort zu o. a. Punkten erbitten wir vor Abschluss des Verfahrens, um ggf. die nötigen rechtlichen Schritte zur Wahrung unserer Rechte einleiten zu können.

3.

Sollte im Schadensfalle die Versicherung von Herr Gattermann nicht ausreichen, so sieht sich die Schloßbrauerei gezwungen, die Stadt Traunreut als Bebauungsplan-Verantwortlichen in Regress zu nehmen.

Sie werden gebeten, dieses Schreiben an den Stadtrat weiterzuleiten. Die Schloßbrauerei würde einen Besichtigungstermin des Stadtrates sehr begrüßen, um den derzeitigen Stand und Ihre Bedenken vor Ort verdeutlichen zu können.

Wir bitten um Prüfung des vorgenannten Sachverhalts.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

zu 1. a) Gemäß Beschluss zur Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde werden die Festsetzungen angepasst, so dass für Teilbereiche mit vorhandener Grenzbebauung, und bestehender Vereinbarungen zwischen den Nachbarn, Baulinien festgesetzt werden. Dies gilt auch für die Bereiche, in denen die Regallager bis auf die Höhe der bestehenden Schlossmauer rückgebaut werden. Ansonsten gilt unverändert die Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO. Eine Übernahme von Abstandsflächen durch die Schloßbrauerei ist ggf. im Genehmigungsverfahren zu erwirken. Dies kann nicht gegen deren Willen geschehen.

zu 1. b) Die Wasserfläche ist innerhalb des Geltungsbereichs dargestellt.

zu 1. c) Das Gebiet hat eine über Jahrzehnte gewachsene gewerbliche Prägung. Um die weitere Nutzung des eingeseffenen Betriebes im Geltungsbereich angesichts des engen Grundstückszuschnitts und der vorhandenen

knappen Grenzabstände beiderseits des Steiner Mühlbachs gewährleisten zu können, wird deshalb gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H, mindestens 3 m festgesetzt.

- zu 1. d) Der Bebauungsplan lässt schon bisher keine Grenzbebauung im beschriebenen Umfang zu. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist nur im jeweiligen Genehmigungsverfahren im Einvernehmen mit der Nachbarin möglich.
- zu 1. e) Teile der vorhandene Grenzbebauungen wurden entsprechend einer privatrechtlichen Übereinkunft zwischen den Nachbarn aus dem Jahr 1995 erreicht.
- zu 1. f) Die Lagerregale stellen auch nach Auffassung der Stadt keine Nebenanlagen dar.
- zu 1. g) Im Nordosten gilt die Abstandsflächenregelung des § 6 BayBO. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist allenfalls im jeweiligen Genehmigungsverfahren im Einvernehmen mit der Nachbarin möglich.
- zu 1. h) Der notwendige Brandschutz ist sicherzustellen und wird nicht durch den Bebauungsplan geregelt.
- zu 1. i) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ansonsten wird auf den Beschluss zu 1 h) verwiesen.
- zu 1. j) Der notwendige Brandschutz ist sicherzustellen und wird nicht durch den Bebauungsplan geregelt
- zu 1. k) Der notwendige Brandschutz ist sicherzustellen und wird nicht durch den Bebauungsplan geregelt. Eine Grenzbebauung ist als Brandwand auszuliegen.
- zu 1. l) Der Bebauungsplan setzt die Bauweise nicht fest.
- zu 2. Die Stadt befürwortet eine Übereinkunft zwischen den Grundstückseigentümern vor Fertigstellung des Bebauungsplanes.
- Zu 3. Die Stadt geht davon aus, dass eine Übereinkunft der Nachbarn im Sinne der vorstehenden Beschlussvorschläge erreicht werden kann und dass der notwendige Brandschutz sichergestellt werden kann.

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

- zu 1. a) Gemäß Beschluss zur Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde werden die Festsetzungen angepasst, so dass für Teilbereiche mit vorhandener Grenzbebauung, und bestehender Vereinbarungen zwischen den Nachbarn, Baulinien festgesetzt werden. Dies gilt auch für die Bereiche, in denen die Regallager bis auf die Höhe der bestehenden Schlossmauer rückgebaut werden. Ansonsten gilt unverändert die Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO. Eine Übernahme von Abstandsflächen durch die Schloßbrauerei ist ggf. im Genehmigungsverfahren zu erwirken. Dies kann nicht gegen deren Willen geschehen.
- zu 1. b) Die Wasserfläche ist innerhalb des Geltungsbereichs dargestellt.
- zu 1. c) Das Gebiet hat eine über Jahrzehnte gewachsene gewerbliche Prägung. Um die weitere Nutzung des eingesessenen Betriebes im Geltungsbereich angesichts des engen Grundstückszuschnitts und der vorhandenen knappen Grenzabstände beiderseits des Steiner Mühlbachs gewährleis-

ten zu können, wird deshalb gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H, mindestens 3 m festgesetzt.

- zu 1. d) Der Bebauungsplan lässt schon bisher keine Grenzbebauung im beschriebenen Umfang zu. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist nur im jeweiligen Genehmigungsverfahren im Einvernehmen mit der Nachbarin möglich.
- zu 1. e) Teile der vorhandene Grenzbebauungen wurden entsprechend einer privatrechtlichen Übereinkunft zwischen den Nachbarn aus dem Jahr 1995 erreicht.
- zu 1. f) Die Lagerregale stellen auch nach Auffassung der Stadt keine Nebenanlagen dar.
- zu 1. g) Im Nordosten gilt die Abstandsflächenregelung des § 6 BayBO. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist allenfalls im jeweiligen Genehmigungsverfahren im Einvernehmen mit der Nachbarin möglich.
- zu 1. h) Der notwendige Brandschutz ist sicherzustellen und wird nicht durch den Bebauungsplan geregelt.
- zu 1. i) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ansonsten wird auf den Beschluss zu 1 h) verwiesen.
- zu 1. j) Der notwendige Brandschutz ist sicherzustellen und wird nicht durch den Bebauungsplan geregelt
- zu 1. k) Der notwendige Brandschutz ist sicherzustellen und wird nicht durch den Bebauungsplan geregelt. Eine Grenzbebauung ist als Brandwand auszuliegen.
- zu 1. l) Der Bebauungsplan setzt die Bauweise nicht fest.
- zu 2. Die Stadt befürwortet eine Übereinkunft zwischen den Grundstückseigentümern vor Fertigstellung des Bebauungsplanes.
- Zu 3. Die Stadt geht davon aus, dass eine Übereinkunft der Nachbarn im Sinne der vorstehenden Beschlussvorschläge erreicht werden kann und dass der notwendige Brandschutz sichergestellt werden kann.

- **GaTo GmbH & Co KG, Stein a. d. Traun**
Schreiben vom 02.11.2015

“Vielen Dank für das informative Gespräch in Ihrem Haus.

Wie bereits besprochen, nehmen wir Stellung zu dem von der Stadt Traunreut am 07.10.2015 ausgelegten Bebauungsplan. Bei unserer Stellungnahme wurden wir unterstützt von Herrn Lutz Hesse, Brüderl Architektur GmbH Traunreut.

- C. Festsetzungen durch Text
- 1. Art der baulichen Nutzung

zu 1.2

Im Verlauf der vergangenen 25 Jahre hat sich gezeigt, dass ein Sägewerk immer mehr Handelsware mit anbieten muss, um wettbewerbsfähig zu sein. Wir vertreiben auf dem Sägewerksgelände bereits seit 1975 Handelsprodukte, die nicht von uns selbst erzeugt werden. Insbesondere der Holzfachmarkt wurde von 1975 bis 1995 in den Geschäftsräumen unserer ehemaligen Mühle betrieben. Die hierzu notwendigen und unten aufgeführten Produkte und Sortimente sollen zugelassen sein.

- Sägewerk
- Lagerung und Handel von und mit Rundholz, Schnittholz, Holz- und Bauwerkstoffen aller Art
- Zugehörige Büroflächen
- Betriebsleiterwohnung

Im Sondergebiet SO1 befinden sich Bestandsgebäude, welche immer wieder Nutzungen beherbergt haben, die unabhängig von der Nutzung in SO2 und SO3 waren und nicht unmittelbar dem Sägewerk zuzuordnen sind. So waren und sind hier Wohnungen, Büroflächen (z. B. Werbeagentur), Großhandel (Vertrieb Bodenbeläge), etc. untergebracht.

Diese Nutzungen sollen auch weiterhin, unabhängig von den Nutzungen SO2 und SO3, möglich bleiben.

- Vermietung und Verpachtung der dort seit Jahrzehnten bestehenden Groß- und Einzelhandelsflächen.
- Vermietung der dort seit Jahrzehnten bestehenden Wohnflächen für private Nutzung.
- Betrieb eines Wasserkraftwerkes (seit 1962)

2. Maß der baulichen Nutzung

zu 2.1

Für das Spänesilo sind die zulässigen Höhen nicht ausreichend. Die bestehende Höhe beträgt hier ca. 13,00 m. Falls aus betriebstechnischen Gründen die Anlage erweitert werden muss, wird diese sicher eine ähnliche Höhe haben. Hier sollte festgehalten werden, dass Ersatzbauten in der gleichen Höhe erstellt werden dürfen und Abweichungen für betriebliche Anlagen des Sägewerkes grundsätzlich möglich sind.

zu 2.2

Die Flächenbilanz (siehe Begründung Punkt 6) zeigt auf, dass das Bruttobauland mit dem Nettobauland und den Verkehrsflächen (Fußweg) zu 84,3 % bebaut ist. Die bestehende Bebauung mit Lager – und Verkehrsflächen etc. ist mit der angegebenen Fläche deckungsgleich. Die GFZ des Bestands liegt daher bei ca. 0,85. Ich bitte Sie zu prüfen, ob die festgesetzte Grundflächenzahl für das bestehende Gebiet ausreichend ist und diese gegebenenfalls anzupassen.

zu 2.3

In der Begründung sind unter Punkt 5 Höhen angegeben, die sich nicht mit den Festsetzungen durch Text decken.

3. Abstandsflächen

zu 3.

Bei dem Sägewerk handelt es sich um ein Gewerbe. Kann davon ausgegangen werden, dass die Abstandsflächen wie in einem Gewerbe- oder Industriegebiet von

0,25 H mind. 3 m anzunehmen sind?

Falls dies nicht der Fall ist, müsste zwischen den Gebäuden zweimal die Wandhöhe WH Abstand gehalten werden. Aufgrund des langen und schmalen Grundstückes sind die meisten Gebäude über 16 m lang. Dies würde bedeuten, dass eine Halbierung der Abstandsflächen nicht möglich wäre. Bei einer Wandhöhe WH von 7 m würde sich ein Abstand von 14 m zwischen den Gebäuden ergeben. Hier ist zu beachten, dass das Grundstück teilweise nur 22 m breit ist. Diese Abstände sind weder aus belichtungs-, belüftungs-, noch brandschutztechnischen Belangen erforderlich. Auf diesem schmalen Grundstück würde eine sinnvolle Weiterentwicklung des Gewerbebetriebes Sägewerk mit seinen konkreten Arbeitsabläufen negativ beeinträchtigt. Daher ist es sinnvoll, das Sondergebiet abstandsflächentechnisch wie ein Gewerbe- oder Industriegebiet zu behandeln.

4. Bauliche Gestaltung

zu 4.1

Aufgrund des langen aber schmalen Grundstückes ist auch zukünftig davon auszugehen, dass bei Gebäuden von einem Verhältnis von Breite zu Länge von mind. 1 : 2 auszugehen ist. Jedoch gibt es immer wieder Anlagen, wie z. B. Silos, bei denen ein Verhältnis von 1 : 2 nicht sinnvoll ist. Diese Festsetzung erscheint daher für Sondergebiet SO2 und SO3 nicht notwendig.

zu 4.5

Der Text kann missverstanden werden. Hier sollten geneigte Dächer und Flachdächer zulässig sein.“

Frau Stadträtin Hüber verließ um 18:50 Uhr die Sitzung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

zu 1. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird wie folgt angepasst:

1.2 *Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:*

- Sägewerk
- Lagerung und Handel von Rundholz, Schnittholz, Holz- und Bauwerkstoffen

- zugehörige Büroflächen
- Betriebsleiterwohnung
- Wasserkraftwerk

Ausnahmsweise und im untergeordneten Maß zulässig sind außerdem im SO 1

- Groß- und Einzelhandel
- Wohnungen

zu 2. Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt ergänzt:

2.1 Die in der Planzeichnung festgelegten Werte für die zulässige Grundflächenzahl sowie die Wand- und Firsthöhe gelten als Höchstmaß für die jeweilige Teilgebietsfläche. Von der Festsetzung ausgenommen sind bis zu zwei Spänesilos mit einer Grundfläche von jeweils max. 35 m² und einer Höhe von bis zu 13 m.

Eine GRZ von 0,8 stellt das Höchstmaß der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Gesamtversiegelung dar. Maßgebend für die Bemessung der GRZ ist jedoch das Baugrundstück, so dass auch die Grünflächen mit einzubeziehen sind. Somit ist die Festsetzung ausreichend.

Die Begründung wird korrigiert, die korrekten Höhenangaben (SO1: WH 9,00/FH 14,00 und So2/3: WH 7,00/FH 9,00) aufgeführt.

zu 3. Das Gebiet ist gewerblich geprägt, jedoch kein Gewerbegebiet. Die Stadt Traunreut setzt deshalb die erforderliche Abstandsfläche mit 0,4 H, min. 3 m fest (vergleiche Beschluss zur Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde).

zu 4. Die Festsetzung 4.1 Baukörper wird wie folgt angepasst: *Gebäude sind als ruhige, längsrechteckige Baukörper auszubilden. Das Verhältnis von Breite zu Länge muss mindestens 1 : 2 betragen. Hiervon ausgenommen sind die zulässigen Silos.*

Bei 4.5 wird das Wort *einheitlich* gestrichen.

für 8	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

zu 1. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird wie folgt angepasst:

1.2 *Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:*

- Sägewerk
- Lagerung und Handel von Rundholz, Schnittholz, Holz- und Bauwerkstoffen
- zugehörige Büroflächen
- Betriebsleiterwohnung
- Wasserkraftwerk

Ausnahmsweise und im untergeordneten Maß zulässig sind außerdem im SO 1

- Groß- und Einzelhandel
- Wohnungen

zu 2. Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt ergänzt:

2.1 Die in der Planzeichnung festgelegten Werte für die zulässige Grundflächenzahl sowie die Wand- und Firsthöhe gelten als Höchstmaß für die jeweilige Teilgebietsfläche. Von der Festsetzung ausgenommen sind bis zu

zwei Spänesilos mit einer Grundfläche von jeweils max. 35 m² und einer Höhe von bis zu 13 m.

Eine GRZ von 0,8 stellt das Höchstmaß der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Gesamtversiegelung dar. Maßgebend für die Bemessung der GRZ ist jedoch das Baugrundstück, so dass auch die Grünflächen mit einzubeziehen sind. Somit ist die Festsetzung ausreichend.

Die Begründung wird korrigiert, die korrekten Höhenangaben (SO1: WH 9,00/FH 14,00 und So2/3: WH 7,00/FH 9,00) aufgeführt.

zu 3. Das Gebiet ist gewerblich geprägt, jedoch kein Gewerbegebiet. Die Stadt Traunreut setzt deshalb die erforderliche Abstandsfläche mit 0,4 H, min. 3 m fest (vergleiche Beschluss zur Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde).

zu 4. Die Festsetzung 4.1 Baukörper wird wie folgt angepasst: *Gebäude sind als ruhige, längsrechteckige Baukörper auszubilden. Das Verhältnis von Breite zu Länge muss mindestens 1 : 2 betragen. Hiervon ausgenommen sind die zulässigen Silos.*

Bei 4.5 wird das Wort *einheitlich* gestrichen.

Billigungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat billigt den Planentwurf für die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Sondergebiet Holzverarbeitung Stein a. d. Traun“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 24, 25, 27, 35/2, 35/4, 142/4, 142/5 sowie Teilflächen aus 35 und 142/6 der Gemarkung Stein a. d. Traun, Hauptstraße 1, i. d. F. v. 20.08.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 20.08.2015 des Architekten Eberhard von Angerer, Lohensteinstraße 22, 81241 München, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

für 8	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat billigt den Planentwurf für die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Sondergebiet Holzverarbeitung Stein a. d. Traun“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 24, 25, 27, 35/2, 35/4, 142/4, 142/5 sowie Teilflächen aus 35 und 142/6 der Gemarkung Stein a. d. Traun, Hauptstraße 1, i. d. F. v. 20.08.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 20.08.2015 des Architekten Eberhard von Angerer, Lohensteinstraße 22, 81241 München, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

1.6 Bebauungsplan „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“; - Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes; - Erlass einer Veränderungssperre

Am 20.02.2014 fasste der Stadtrat mehrere Grundsatzbeschlüsse zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Traunreut. Beschlossen wurde u. a. die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs, die „Traunreuter Sortimentsliste“ und die Anpassung der Bebauungspläne. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (zentraler Versorgungsbereich) sowie die Änderung der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Nordost IV“, „Gewerbegebiet Nordost V“ und „Gewerbegebiet Kirchholz“ sind inzwischen abgeschlossen.

Am 04.10.2016 wurde die Stadt Traunreut davon in Kenntnis gesetzt, dass die Firma Coca-Cola beabsichtigt, ihren Vertriebsstandort in Traunreut zum 01.07.2017 zu schließen. Dem Presseartikel vom 05.10.2016 war zu entnehmen, dass das Grundstück in Traunreut verkauft werden soll.

Um die Ziele der Stärkung der Innenstadt nicht zu gefährden, wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan für das Grundstück der Coca-Cola, sowie auch für die östlich und südlich anschließenden Grundstücke bis zur Kreuzung Werner-von-Siemens-Straße / Münchener Straße / Traunring zu ändern. Hinsichtlich des Einzelhandels sollen nur noch „sonstige Sortimente“ gemäß der am 20.02.2014 beschlossenen „Traunreuter Sortimentsliste“ zulässig sein.

Betroffene Grundstücke:

- Fl.Nr. 1964/4 - Werner-von-Siemens-Str. 25, 27, 29 u. 31,
- Fl.Nr. 536/1077 - Werner-von-Siemens-Str. 33 u. 35,
- Fl.Nr. 536/1351 - Werner-von-Siemens-Str. 37,
- Fl.Nr. 536/1078 - Werner-von-Siemens-Str. 41,
- Fl.Nrn. 536/102 u. 537/12 - Traunring 65,
- Fl.Nr. 536/485 - Martin-Luther-Str. 37,
- Fl.Nr. 536/46 - Gartenstr. 28,
- Fl.Nrn. 536/611 u. 536/612 - Gartenstraße (Garagenanlage),
- Fl.Nrn. 1964/5 u. 536/171 - Gartenstr. 23 u. Fridtjof-Nansen-Str. 14,16 u. 16 a.

In Hinblick auf den überproportionalen Bestand in Traunreut an Gemeinschaftsunterkünften und sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende sollte vermieden werden, dass Leerstände erneut für derartige Unterkünfte umgenutzt werden.

Entsprechend der Einwohnerzahl entfällt auf Traunreut eine Quote von 12 %. Zum Stand vom 01.10.2016 sind im Landkreis Traunstein von 1893 Asylbewerbern 348 in Traunreut untergebracht. Dies entspricht einem Anteil von über 18 %. Außerdem befinden sich noch weitere 60 Plätze in der Realisierung, was einen Anstieg auf 408 von 1953 der dann im Landkreis Traunstein zur Verfügung stehenden Plätze bedeutet (= knapp 21 %). Traunreut übertrifft als eine von 4 der 35 Gemeinden im Landkreis Traunstein dann auch deutlich die vom Landkreis

unter Berücksichtigung des vom Landrat verfügten Akquisestopps ermittelte Sollzahl an Unterbringungsplätzen (352).

Einrichtungen für soziale Zwecke sind in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Der Sonderbefreiungstatbestand des § 246 Abs. 10 BauGB zur Zulassung von Flüchtlingsunterkünften in Gewerbegebieten setzt u. a. voraus, dass an dem betreffenden Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können. Um dies zu verhindern, müssten Anlagen für soziale Zwecke im Bebauungsplan explizit ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung dieses Planungszieles ist der Erlass einer Veränderungssperre notwendig.

Beschlussvorschlag 1 der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1964/4, 536/1077, 536/1351, 536/1078, 536/102, 537/12, 536/485, 536/46, 536/611, 536/612, 1964/5 und 536/171, Gemarkung Traunreut. Hinsichtlich des Einzelhandels sollen nur noch „sonstige Sortimente“ gemäß der am 20.02.2014 beschlossenen „Traunreuter Sortimentsliste“ zulässig sein.

Außerdem werden Anlagen für soziale Zwecke im Änderungsbereich ausgeschlossen.

Herr Stadtrat Kusstatscher beantragte, über die vorgeschlagenen Änderungen (Einzelhandel / Anlagen für soziale Zwecke) getrennt abzustimmen.

für 5	gegen 3	Beschlussempfehlung „Einzelhandel“:
-----------------	-------------------	--

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1964/4, 536/1077, 536/1351, 536/1078, 536/102, 537/12, 536/485, 536/46, 536/611, 536/612, 1964/5 und 536/171, Gemarkung Traunreut. Hinsichtlich des Einzelhandels sollen nur noch „sonstige Sortimente“ gemäß der am 20.02.2014 beschlossenen „Traunreuter Sortimentsliste“ zulässig sein.

für 8	gegen 0	Beschlussempfehlung „Anlagen für soziale Zwecke“:
-----------------	-------------------	--

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1964/4, 536/1077, 536/1351, 536/1078, 536/102, 537/12, 536/485, 536/46, 536/611, 536/612, 1964/5 und 536/171, Gemarkung Traunreut. Anlagen für soziale Zwecke werden im Änderungsbereich ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag 2 der Verwaltung:

Zur Sicherung der Planungsvorstellungen erlässt der Stadtrat gem. § 14 Abs. 1, § 16 Abs. 1 und § 17 Abs. 1 BauGB i. V. m. Art. 23 GO für das davon betroffene Gebiet des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ eine Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre. *Der dieser Niederschrift anliegende Satzungsentwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.*

für 8	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Zur Sicherung der Planungsvorstellungen erlässt der Stadtrat gem. § 14 Abs. 1, § 16 Abs. 1 und § 17 Abs. 1 BauGB i. V. m. Art. 23 GO für das davon betroffene Gebiet des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ eine Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre. *Der dieser Niederschrift anliegende Satzungsentwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.*

2. Beschließende Angelegenheiten

2.1 Neubau einer Löschwasserzisterne in Niedling; Auftragsvergabe für die Ausführung der Baumeisterarbeiten

Auf dem Grundstück „Kirchstättner Feld“ in Niedling, Flur-Nr. 1081/2, Gemarkung Traunwalchen, soll im November 2016 eine unterirdische Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 300 m³ errichtet werden.

Die Bauleistungen hierfür wurden Mitte August 2016 beschränkt ausgeschrieben.

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

Fünf Firmen wurden zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert.
Zwei Firmen haben fristgerecht ein Angebot eingereicht.
Die Angebotseröffnung fand am 21.09.2016 statt.

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

Mindestbieter: Fa. Posch Bau GmbH, Nußdorf 59.627,09 € brutto

Zweitbieter: 64.852,42 € brutto

Die Kostenschätzung des Stadtbauamtes für die Errichtung des Löschwasserbehälters beläuft sich auf 60.000,00 €. Die Vergabesumme für diese Leistungen beträgt 59.627,09 €. Somit ergibt sich eine Kostenminderung von 372,91 €.

Die erforderlichen Haushaltsausgabemittel stehen unter der Kostenstelle 1300.9502 zur Verfügung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Auftrag für die Errichtung einer Löschwasserzisterne mit 300 m³ Fassungsvermögen auf dem „Kirchstättner Feld“ in Niedling, Flur-Nr. 1081/2, Gemarkung Traunwalchen, wird an die mindestnehmende Firma Posch Bau GmbH, Wanger-Mösl-Straße 2, 83365 Nußdorf, zum geprüften Angebotspreis von 59.627,09 € einschl. 19 % vergeben.

Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 20.09.2016.

für 8	gegen 0	Beschluss:
-----------------	-------------------	-------------------

Der Auftrag für die Errichtung einer Löschwasserzisterne mit 300 m³ Fassungsvermögen auf dem „Kirchstättner Feld“ in Niedling, Flur-Nr. 1081/2, Gemarkung Traunwalchen, wird an die mindestnehmende Firma Posch Bau GmbH, Wanger-Mösl-Straße 2, 83365 Nußdorf, zum geprüften Angebotspreis von 59.627,09 € einschl. 19 % vergeben.

Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 20.09.2016.

2.2 Gemeindeverbindungsstraße Sankt Georgen – Irsing; Auftragsvergabe für die Ausführung von Bauleistungen für die Behebung von Setzungsschäden am Irsinger Berg

Im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße Sankt Georgen – Irsing, am Irsinger Berg sollen mehrere Senkstellen durch einen verankerten Randbalken saniert werden. Die Maßnahme dient der Stabilisierung der talseitigen Straßenböschung.

Mit den Bauarbeiten soll am 24. Oktober d. J. begonnen werden. Das Ende der Bauzeit wird mit dem 9. Dezember 2016 festgelegt.

Die Bauleistungen wurden Ende August 2016 öffentlich ausgeschrieben.

Die Vergabeunterlagen wurden vom beauftragten Ingenieurbüro Bernd Gebauer, Bahnhofplatz 4, 83278 Traunstein, erstellt und über das Ausschreibungssystem des Bayer. Staatsanzeigers den Bewerbern zur Verfügung gestellt.

Die Vergabeunterlagen wurden von 16 Firmen angefordert.
Die Angebotseröffnung fand am 28.09.2016 statt.
Acht Angebote wurden fristgerecht vorgelegt.

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

Mindestbieter: Fa. G. Hinteregger & Söhne **145.036,20 € brutto**
A 5021 Salzburg

Zweitbieter: 148.550,07 € brutto
Drittbieter: 149.145,42 € brutto

Haushaltsmittel stehen unter der Haushaltsstelle 6300.9595 zur Verfügung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Auftrag für die Ausführung der Tiefbauarbeiten für die GVStr. Sankt Georgen – Irsing (Behebung von Setzungsschäden am Irsinger Berg) wird an die mindestnehmende Firma G. Hinteregger & Söhne, Baugesellschaft mbH, Zweigniederlassung Wien, Baranygasse 7, A 1220 Wien, zum geprüften Angebotspreis von 145.036,20 € einschließlich 19 % MwSt. vergeben. Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom September 2016.

für 8	gegen 0	Beschluss:
-----------------	-------------------	-------------------

Der Auftrag für die Ausführung der Tiefbauarbeiten für die GVStr. Sankt Georgen – Irsing (Behebung von Setzungsschäden am Irsinger Berg) wird an die mindestnehmende Firma G. Hinteregger & Söhne, Baugesellschaft mbH, Zweigniederlassung Wien, Baranygasse 7, A 1220 Wien, zum geprüften Angebotspreis von 145.036,20 € einschließlich 19 % MwSt. vergeben. Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom September 2016.

**2.3 Antrag der Stadtratsfraktion FREIE WÄHLER Traunreut vom
20.09.2016;
Einstellung von Planungskosten für die Marktstraße in den Haushalt
2017**

„Namens der Fraktion beantrage ich, Konrad Unterstein, Planungskosten für die Marktstraße in den Haushalt 2017 einzustellen.

Insbesondere sollen die vorgeschlagenen Maßnahmen aus dem Schülerprojekt des Dr.-Johannes-Heidenhain-Gymnasiums umgesetzt werden. Zusätzlich sind weitere Parkflächen zu schaffen.

Begründung:

Durch die Umsetzung der Vorschläge der Schülerinnen und Schüler aus dem Projekt, wie z. B. eine Pflasterung des Fußwegs, Pflanzung von Büschen und die Errichtung von Sitzmöglichkeiten wird die Aufenthaltsqualität in der Stadtmitte gesteigert.

Indem man die bestehenden Parkbuchten in der Marktstraße in z. B. Schrägparkflächen umwandelt, würden dort mehrere Fahrzeuge als bisher Platz finden und dem bestehenden Parkplatzmangel in der Stadtmitte könnte Abhilfe geschaffen werden.

Ich bitte Sie, den Antrag in der Stadtratssitzung im Oktober zu behandeln.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Maßnahme befindet sich derzeit noch nicht im Finanzplan. Derzeit sind einige andere Projekte auch im Sanierungsgebiet bereits im Planungsprozess und sollen zeitnah umgesetzt werden. Diese sind auch bereits bei der Regierung von Oberbayern – Städtebauförderung – so angemeldet. Neue Maßnahmen bedürfen einer vorherigen Abstimmung mit der Städtebauförderung. Es ist vorgesehen, im Rahmen der Bedarfsanmeldung für das Programm Jahr 2018 die beantragten Planungsmittel der Städtebauförderung mitzuteilen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die beantragten Planungskosten werden im Rahmen der Bedarfsanmeldung für das Programmjahr 2018 angemeldet und im Haushaltsplan entsprechend berücksichtigt.

Herr Stadtrat Unterstein erklärte sich damit einverstanden, dass nicht über seinen Antrag, sondern über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abgestimmt wird.

für 8	gegen 0	Beschluss:
-----------------	-------------------	-------------------

Herr Stadtrat Unterstein erklärte sich damit einverstanden, dass nicht über seinen Antrag, sondern über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abgestimmt wird.

**2.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung des Feuerwehrgeräthauses Traunwalchen mit Fahrzeughalle, einem Schützenheim und 25 Kfz-Stellplätzen;
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragsteller: Stadt Traunreut mit Schützengilde Traunwalchen**

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

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses mit Fahrzeughalle für die Freiwillige Feuerwehr Traunwalchen und den Einbau eines Schützenheimes mit Schießständen in dessen Untergeschoss.

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 als öffentlicher Betrieb grundsätzlich zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Das Vorhaben widerspricht folgender Festsetzung des Bebauungsplans:
Lage der Grundstückszufahrten in einem Bereich, der als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt ist.

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

Zu dem Grundstück ist eine andere Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit nicht gegeben. Der Eingriff ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Für das Vorhaben werden 25 Kfz-Stellplätze angelegt.

Davon sind 15 Stellplätze für die Feuerwehr eingeplant. Es gilt hier die „GUV-I 8554 – Sicherheit im Feuerwehrhaus“. Demnach ist je Sitzplatz in den eingestellten Feuerwehrfahrzeugen ein Kfz-Stellplatz anzulegen. Zur Zeit besitzt die Freiwillige Feuerwehr Traunwalchen nur ein Einsatzfahrzeug. Es besteht hier somit ein momentaner Stellplatz-Überhang.

Die weiteren 10 Stellplätze sollen der Schützengilde zur Verfügung stehen (= 1 St je Schießstand).

Die Vorlage eines Schallschutzgutachtens ist entbehrlich.

Die Geeignetheit des Standortes für das Feuerwehrgerätehaus ist in früheren Stellungnahmen von der Unteren Bauaufsichtsbehörde und des Kreisbrandrates bestätigt worden. Das Vorhaben wird als gebietsverträglich eingestuft (vgl. Beschlussbuchauszug Stadtrat vom 20.02.2014 – TOP 2).

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

für 7	gegen 0	Beschluss:
-----------------	-------------------	-------------------

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

**2.5 Antrag auf Baugenehmigung zur Änderung des Kiosk in der TUS-Halle mit Fortschreibung des Brandschutznachweises vom 21.12.2010 (4.40-B-211-2010) auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/1181, Gemarkung Traunreut (Jahnstr.13); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragsteller: Turn- und Sportverein Traunreut**

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

Gegenstand der Antragstellung ist die Fortschreibung des Brandschutznachweises aufgrund des Einbaus einer Brandschutzwand und -türe im Vorraum des Kiosks.

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

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 BauGB. Es handelt sich somit um ein sonstiges Vorhaben.

Dieses kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Weder das Gebäude selbst, noch die Hauptnutzung (Sporthalle) werden verändert. Der Kiosk ist für die Sporthalle erforderlich.

Eine gesonderte Erschließung ist für das Vorhaben nicht erforderlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

für 7	gegen 0	Beschluss:
-----------------	-------------------	-------------------

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

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch