

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	13.05.2015
Beginn	16:00 Uhr
Ende	17:05 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
Dr. Elsen Michael (Vertr. f. Hübner Rosemarie)
Jobst Johann
Kusstatscher Herbert
Obermeier Paul
Seitlinger Bernhard
Unterstein Konrad
Winkler Josef
Zembsch Helga

Nicht erschienen war(en):
Hübner Rosemarie

Grund (un)entschuldigt:
anderw. Verhinderung

II. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans

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

III. Tagesordnung

1. Beschließende Angelegenheiten

- 1.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Personenaufzugsanlage in die Werner-von-Siemens-Mittelschule auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/1184, Gemarkung Traunreut;
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: Stadt Traunreut

2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Adalbert-Stifter-Straße West“;
Behandlung der Anregungen – erneuter Billigungsbeschluss
- 2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Verkaufsladenfläche in ein Wettannahmebüro auf dem Grundstück Fl.Nr. 1072/22, Gemarkung Traunreut (Trostberger Str. 7);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB sowie Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB;
Antragsteller: Lettl Werner, Traunreut

zusätzlicher TOP:

- 2.3 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nußdorf im Bereich östlich der Waldhofstraße (unbebautes Grundstück Fl.Nr. 417/1 Teilfläche zwischen den Anwesen Waldhofstraße 6 bis 10 und 14 bis 24) zur Darstellung einer Allgemeinen Wohnbaufläche, Gemarkung Nußdorf und
Aufstellung eines Bebauungsplanes „Waldhofstraße“ im Bereich der Anwesen Waldhofstraße 6 bis 10 und 14 bis 24 sowie des unbebauten Grundstücks Fl.Nr. 417/1 Teilfläche, Gemarkung Nußdorf;
Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB;
Anhörung als Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 BauGB)

zusätzlicher TOP:

- 2.4 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nußdorf im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 372, 372/5 und 372/6 sowie 374/3 (Ortsteil Baumgarten Waagschale) zur Darstellung einer Sonderfläche für den Gemeinbedarf (Grundschule mit Turnhalle) und einer Allgemeinen Wohnbaufläche, Gemarkung Nußdorf und
Aufstellung eines Bebauungsplanes „Waagschale“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 374, 374/5 und 374/6 sowie 374/3 (Ortsteil Baumgarten Waagschale);
Sonderfläche für den Gemeindegebrauch (Grundschule mit Turnhalle) und Allgemeines Wohngebiet, Gemarkung Nußdorf;
Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB;
Anhörung als Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 BauGB)

IV. Beschlüsse und Beschlussempfehlungen

Vor Eintritt in die Tagesordnung gab der erste Bürgermeister vor, dass die Tagesordnung des öffentlichen Sitzungsteils um folgende vorberatend zu behandelnden Angelegenheiten ergänzt wird:

- 2.3 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nußdorf im Bereich östlich der Waldhofstraße (unbebautes Grundstück Fl.Nr. 417/1 Teilfläche zwischen den Anwesen Waldhofstraße 6 bis 10 und 14 bis 24) zur Darstellung einer Allgemeinen Wohnbaufläche, Gemarkung Nußdorf und
Aufstellung eines Bebauungsplanes „Waldhofstraße“ im Bereich der Anwesen Waldhofstraße 6 bis 10 und 14 bis 24 sowie des unbebauten Grundstücks Fl.Nr. 417/1 Teilfläche, Gemarkung Nußdorf;
Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB;
Anhörung als Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 BauGB)
- 2.4 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nußdorf im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 372, 372/5 und 372/6 sowie 374/3 (Ortsteil Baumgarten Waagschale) zur Darstellung einer Sonderfläche für den Gemeinbedarf (Grundschule mit Turnhalle) und einer Allgemeinen Wohnbaufläche, Gemarkung Nußdorf und
Aufstellung eines Bebauungsplanes „Waagschale“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 374, 374/5 und 374/6 sowie 374/3 (Ortsteil Baumgarten Waagschale); Sonderfläche für den Gemeingebrauch (Grundschule mit Turnhalle) und Allgemeines Wohngebiet, Gemarkung Nußdorf;
Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB;
Anhörung als Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 BauGB)

1. Beschließende Angelegenheiten

- 1.1 **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Personenaufzugsanlage in die Werner-von-Siemens-Mittelschule auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/1184, Gemarkung Traunreut;
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: Stadt Traunreut**

Es ist beabsichtigt, einen behindertengerechten Personenaufzug in die Werner-von-Siemens-Mittelschule einzubauen.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 1 BauGB). Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.

Das Vorhaben ist dort zulässig.

Der Aufzug befindet sich im Innenbereich des Gebäudes. Es besitzt damit keine Außenwirkung.

Eine gesonderte Erschließung ist nicht notwendig.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

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

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

2. Vorberatende Angelegenheiten

2.1 Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Adalbert-Stifter-Straße West“; Behandlung der Anregungen – erneuter Billigungsbeschluss

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

- Vermessungsamt Traunstein
Schreiben vom 25.09.2014

- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 02.10.2014

- Landratsamt Traunstein, Wasserrecht/Bodenschutz, SG 5.16
Schreiben vom 07.10.2014

- Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40
Schreiben vom 14.10.2014

- Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14
Schreiben vom 21.10.2014

- Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T
Schreiben vom 27.10.2014
- Energie Südbayern GmbH, Traunreut
Schreiben vom 04.11.2014

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

- **Regierung von Oberbayern, München**
Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 26.09.2014

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 22.11.2013 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Adalbert-Stifter-Straße West“ Stellung genommen. Er steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- **Bayernwerk AG, Netzcenter Freilassing**
Schreiben vom 26.09.2014

„Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 20.11.2013. Diese behält ihre Gültigkeit weiterhin uneingeschränkt.“

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Kommunalaufsicht, SG 2.20**
Schreiben vom 20.10.2014

„Gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Adalbert-Stifter-Straße West“ bestehen aus beitragsrechtlicher Sicht keine Einwände.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Staatliches Bauamt Traunstein**
Schreiben vom 21.10.2014

Hinweis:

„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.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der angeführten Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm wurde ein schalltechnisches Gutachten durch die hock-farny ingenieure, Landshut erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in den Bebauungsplan übernommen

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der angeführten Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm wurde ein schalltechnisches Gutachten durch die hock-farny ingenieure, Landshut erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Folgende Privatpersonen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Frau Schmidbauer und Herr Springmann, Adalbert-Stifter-Straße 20**
Schreiben vom 27.10.2014

„Hiermit legen wir, die Eigentümer der Gemarkung 536/1651 Widerspruch gegen den geplanten Bebauungsplan ein. Der Widerspruch umfasst die unter C.) gewollten Änderungen. Diese schränken unsere persönlichen Vorstellungen von Eigentum dermaßen ein, dass wir nicht mehr von einem wirtschaftlichen Nutzen unseres Eigentums ausgehen können. Wir haben dieses Haus erworben, um auch unsere Altersvorsorge ansatzweise realisieren zu können. Das umfasst auch den Ausbau des Dachgeschosses. Dort sind 2 Einliegerwohnungen geplant. Die notwendigen Veränderungen der Dachkonstruktion, als auch die bauliche Höhe stehen dem irrwitzigen Bebauungsplan im Wege. Unser Haus verliert seinen Wert, sollte dieser beschlossen werden.

Auch einige andere geplante Bauvorschriften benachteiligen uns als private Eigentümer. Uns erscheint es langsam so, dass Wohnungsbaugesellschaften tun und lassen können was sie wollen. Die halbe Stadt ist zugepflastert mit Betonbauten der Firma Heidenhain - eines hässlicher als das andere. Der Stadtplatz schaut aus wie eine Bauruine, bei der man lediglich die Bagger weggeschafft hat und Privatleuten will man nun vorschreiben, welche Neigung das Dach zwingend haben muss? Das kann es nicht sein.

Wir werden auch, sollte der Bebauungsplan beschlossen werden, diesen von einem zuständigen Gericht prüfen lassen.

Wir sehen unsere Interessen in diesen Plan überhaupt nicht berücksichtigt. Ein Gespräch hat auch niemand mit uns gesucht. Das wäre das mindeste gewesen, wenn man schon über die Köpfe Betroffener hinweg entscheiden möchte.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Am 15.01.2015 und 12.03.2015 fanden zwei Besprechungen mit den Eigentümern der Gebäude Adalbert-Stifter- Straße 12, 14, 16 und 18, 20, 22 statt. Hierbei wurden folgende Wünsche auf Änderung des Bebauungsplanentwurfs vorgebracht:

- Berücksichtigung des Hochparterre-Geschosses bei der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der seitlichen Wandhöhe (die Eigentümer führten aus, dass sie nach Erwerb der Gebäude diese grundlegend saniert haben, so dass kurz bis mittelfristig kein Abbruch und Neubau in Frage kommt. Sie möchten jedoch die Möglichkeit haben, das Dachgeschoss entsprechend auszubauen. Durch das Hochparterre, welches ca. 1,20 m über das natürliche Gelände hinausragt, ist dies bei einer maximalen seitlichen Wandhöhe von 7,50 m nicht mehr möglich),
- Möglichkeit der Erweiterung nach Süden nicht nur im Bereich des Erdgeschosses sondern auch im Obergeschoss,
- Höhe der maximalen Einfriedung zwischen 1,80 bis 2,00 m auf der Gartenseite,
- Zulassung negativer Dacheinschnitte auf der Südseite und
- Aufhebung der Größenbegrenzung für Dachliegefenster.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde davon ausgegangen, dass die Gebäude kurzfristig durch Neubauten ersetzt werden. Da hierbei das Hochparterre wegfallen würde, erschien eine seitliche Wandhöhe von 7,50 m für einen entsprechenden Dachgeschossausbau als ausreichend. Da ein Neubau seitens der Eigentümer in absehbarer Zeit nicht in Frage kommt, ist für einen möglichen Ausbau des Dachgeschosses das vorhandene Hochparterre bei der Wandhöhe mit zu berücksichtigen. Die Zahl der Vollgeschosse kann somit auf III und die seitliche Wandhöhe auf max. 9,00 m festgesetzt werden.

Eine bauliche Erweiterung nach Süden kann, wie gewünscht, auch im Bereich des Obergeschosses zugelassen werden. Aus gestalterischen Gründen sollte das Dach der Erweiterungsfläche nicht abgeschleppt werden, sondern sich unter dem Dach des Haupthauses heraus entwickeln.

Aus Gründen der Einheitlichkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte die Höhe der Einfriedungen einheitlich mit 1,00 m festgesetzt werden. Abweichungen im Bestand haben Bestandsschutz. In besonderen Einzelfällen (z. B. Haltung von größeren Hunden) kann ggf. auch eine Befreiung erteilt werden. Aus gestalterischen Gründen werden negative Dacheinschnitte weiterhin generell nicht zugelassen.

Die Fläche für Dachliegefenster wird auf max. 2,5 m² und max. 8 % der Dachfläche erhöht. Zusätzlich wird die Möglichkeit für einen Glasfirst vorgesehen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bebauungsplanentwurf wird im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 536/1597, -/1598, -/1650, -/1639, -/1640, -/1651 und -/1641 dahingehend geändert, dass die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse auf III erhöht wird. Die max. seitliche Wandhöhe wird mit 9,00 m festgesetzt. Die Erweiterungsmöglichkeit nach Süden wird auch für das Obergeschoss zugelassen, wobei sich das Dach unterhalb des Hauptdaches mit der gleichen Dachneigung wie das Haupthaus entwickeln muss. Die Fläche für Dachliegefenster wird auf max. 2,5 m² und 8 % der Dachfläche erhöht. Glasfirste werden zusätzlich zugelassen.

Die Wünsche hinsichtlich der Höhe der Einfriedungen und der negativen Dacheinschnitte werden aus den o. g. Gründen abgelehnt.

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

Der Bebauungsplanentwurf wird im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 536/1597, -/1598, -/1650, -/1639, -/1640, -/1651 und -/1641 dahingehend geändert, dass die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse auf III erhöht wird. Die max. seitliche Wandhöhe wird mit 9,00 m festgesetzt. Die Erweiterungsmöglichkeit nach Süden wird auch für das Obergeschoss zugelassen, wobei sich das Dach unterhalb des Hauptdaches mit der gleichen Dachneigung wie das Haupthaus entwickeln muss. Die Fläche für Dachliegefenster wird auf max. 2,5 m² und 8 % der Dachfläche erhöht. Glasfirste werden zusätzlich zugelassen. Die Wünsche hinsichtlich der Höhe der Einfriedungen und der negativen Dach-einschnitte werden aus den o. g. Gründen abgelehnt.

- **Eigentümer der Anwesen Adalbert-Stifter-Straße 12 bis 16 und 18 bis 22**

Schreiben vom 27.10.2014

„Hiermit legen wir, die Eigentümer der Häuser Adalbert Stifter Str. 12 - 16 und 18 - 22, erneut Einspruch zu oben genanntem Bebauungsplan ein.

Da [in] die neue Version des Bebauungsplans kaum Änderungen zu den von uns angeführten Kritikpunkten eingeflossen sind, widersprechen wir erneut. In unseren Augen ist die einzige Lösung das persönliche Gespräch mit Ihnen. Hier können beide Parteien Ihre Argumente vorbringen und wir können an einer gemeinsamen Lösung arbeiten. Der derzeit vorliegende Entwurf ist für uns in keinsten Weise nachvollziehbar und kann so nicht akzeptiert werden.

Zur Vereinfachung finden Sie unseren letztjährigen Einspruch im Anhang.

Auch wir sind am Stadtbild und damit an der Wertentwicklung der Grundstücke interessiert (vermutlich noch viel mehr als Sie) und begrüßen das Engagement. Dennoch können wir, die aus dem aktuellen Entwurf resultierenden Benachteiligungen in diesem Maße nicht hinnehmen.

Wir verbleiben mit freundlichen Grüßen und freuen uns auf eine baldige Nachricht von Ihnen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Am 15.01.2015 und 12.03.2015 fanden zwei Besprechungen mit den Eigentümern der Gebäude Adalbert-Stifter- Straße 12, 14, 16 und 18, 20, 22 statt. Hierbei wurden folgende Wünsche auf Änderung des Bebauungsplanentwurfs vorgebracht:

- Berücksichtigung des Hochparterre-Geschosses bei der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der seitlichen Wandhöhe (die Eigentümer führten aus, dass sie nach Erwerb der Gebäude diese grundlegend saniert haben,

so dass kurz bis mittelfristig kein Abbruch und Neubau in Frage kommt. Sie möchten jedoch die Möglichkeit haben, das Dachgeschoss entsprechend auszubauen. Durch das Hochparterre, welches ca. 1,20 m über das natürliche Gelände hinausragt, ist dies bei einer maximalen seitlichen Wandhöhe von 7,50 m nicht mehr möglich),

- Möglichkeit der Erweiterung nach Süden nicht nur im Bereich des Erdgeschosses sondern auch im Obergeschoss,
- Höhe der maximalen Einfriedung zwischen 1,80 bis 2,00 m auf der Gartenseite,
- Zulassung negativer Dacheinschnitte auf der Südseite und
- Aufhebung der Größenbegrenzung für Dachliegefenster.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde davon ausgegangen, dass die Gebäude kurzfristig durch Neubauten ersetzt werden. Da hierbei das Hochparterre wegfallen würde, erschien eine seitliche Wandhöhe von 7,50 m für einen entsprechenden Dachgeschossausbau als ausreichend. Da ein Neubau seitens der Eigentümer in absehbarer Zeit nicht in Frage kommt, ist für einen möglichen Ausbau des Dachgeschosses das vorhandene Hochparterre bei der Wandhöhe mit zu berücksichtigen. Die Zahl der Vollgeschosse kann somit auf III und die seitliche Wandhöhe auf max. 9,00 m festgesetzt werden.

Eine bauliche Erweiterung nach Süden kann, wie gewünscht, auch im Bereich des Obergeschosses zugelassen werden. Aus gestalterischen Gründen sollte das Dach der Erweiterungsfläche nicht abgeschleppt werden, sondern sich unter dem Dach des Haupthauses heraus entwickeln.

Aus Gründen der Einheitlichkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte die Höhe der Einfriedungen einheitlich mit 1,00 m festgesetzt werden. Abweichungen im Bestand haben Bestandsschutz. In besonderen Einzelfällen (z. B. Haltung von größeren Hunden) kann ggf. auch eine Befreiung erteilt werden. Aus gestalterischen Gründen werden negative Dacheinschnitte weiterhin generell nicht zugelassen.

Die Fläche für Dachliegefenster wird auf max. 2,5 m² und max. 8 % der Dachfläche erhöht. Zusätzlich wird die Möglichkeit für einen Glasfirst vorgesehen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bebauungsplanentwurf wird im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 536/1597, -/1598, -/1650, -/1639, -/1640, -/1651 und -/1641 dahingehend geändert, dass die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse auf III erhöht wird. Die max. seitliche Wandhöhe wird mit 9,00 m festgesetzt. Die Erweiterungsmöglichkeit nach Süden wird auch für das Obergeschoss zugelassen, wobei sich das Dach unterhalb des Hauptdaches mit der gleichen Dachneigung wie das Haupthaus entwickeln muss. Die Fläche für Dachliegefenster wird auf max. 2,5 m² und 8 % der Dachfläche erhöht. Glasfirste werden zusätzlich zugelassen.

Die Wünsche hinsichtlich der Höhe der Einfriedungen und der negativen Dacheinschnitte werden aus den o. g. Gründen abgelehnt.

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

Der Bebauungsplanentwurf wird im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 536/1597, -/1598, -/1650, -/1639, -/1640, -/1651 und -/1641 dahingehend geändert, dass die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse auf III erhöht wird. Die max. seitliche Wandhöhe wird mit 9,00 m festgesetzt. Die Erweiterungsmöglichkeit nach Süden wird auch für das Obergeschoss zugelassen, wobei sich das Dach unterhalb des Hauptdaches mit der gleichen Dachneigung wie das Haupthaus entwickeln muss. Die Fläche für Dachliegefenster wird auf max. 2,5 m² und 8 % der Dachfläche erhöht. Glasfirste werden zusätzlich zugelassen. Die Wünsche hinsichtlich der Höhe der Einfriedungen und der negativen Dach-einschnitte werden aus den o. g. Gründen abgelehnt.

Billigungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat billigt den Entwurf für die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Adalbert-Stifter-Straße West“ i. d. F. v. 12.12.2013 mit der Begründung i. d. F. v. 12.12.2013 der Architektin Dipl.-Ing. (FH) Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, 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 erneut öffentlich auszulegen.

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

Der Stadtrat billigt den Entwurf für die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Adalbert-Stifter-Straße West“ i. d. F. v. 12.12.2013 mit der Begründung i. d. F. v. 12.12.2013 der Architektin Dipl.-Ing. (FH) Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, 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 erneut öffentlich auszulegen.

- 2.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Verkaufsladenfläche in ein Wettannahmebüro auf dem Grundstück Fl.Nr. 1072/22, Gemarkung Traunreut (Trostberger Str. 7); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB sowie Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB; Antragsteller: Lettl Werner, Traunreut**
-

Der Antragsteller beabsichtigt die Nutzungsänderung von Teilflächen eines Verkaufsladens (LRA-Az: III 2-B-803/73) zu einem Wettannahmebüro.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nordost IV“ vom 29.10.1987 mit 3. Änderung vom 23.12.1993 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Dort ist ein Wettannahmebüro grundsätzlich zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

Ein Mehrbedarf an Kfz-Stellplätzen ergibt sich nicht.

Das Vorhaben befindet sich zudem im räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet der Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Nordost IV“ vom 30.04.2014.

Für das Vorhaben kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden, da keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Das Vorhaben unterliegt nicht der sog. innenstadtrelevanten „Traunreuter Sortimentsliste“.

Hinweis für das Landratsamt Traunstein:

Das Vorhaben 40-B-352/96 ist in diesem Gebäudebereich nicht umgesetzt worden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

Eine Ausnahme von der Veränderungssperre wird zugelassen (§ 14 Abs. 2 BauGB).

für 6	gegen 5	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

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

Eine Ausnahme von der Veränderungssperre wird nicht zugelassen (§ 14 Abs. 2 BauGB).

2.3 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nußdorf im Bereich östlich der Waldhofstraße (unbebautes Grundstück Fl.Nr. 417/1 Teilfläche zwischen den Anwesen Waldhofstraße 6 bis 10 und 14 bis 24) zur Darstellung einer Allgemeinen Wohnbaufläche, Gemarkung Nußdorf und Aufstellung eines Bebauungsplanes „Waldhofstraße“ im Bereich der Anwesen Waldhofstraße 6 bis 10 und 14 bis 24 sowie des unbebauten Grundstücks FINr. 417/1 Teilfläche, Gemarkung Nußdorf; Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB; Anhörung als Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 BauGB)

Der Gemeinderat Nußdorf hat am 09.12.2014 beschlossen, für den Bereich östlich der Waldhofstraße (unbebautes Grundstück Flur-Nr. 417/1 Teilfläche), zwischen den Anwesen Waldhofstraße 6 bis 10 und 14 bis 24 zur Darstellung einer Allgemeinen Wohnbaufläche, Gemarkung Nußdorf, den rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nußdorf zu ändern.

Parallel hierzu wurde am 09.12.2014 beschlossen, für den Planbereich Flur-Nr. 417/1 Teilfläche und die Flächen Anwesen Waldhofstraße 6 bis 10 und 14 bis 24 einen Bebauungsplan „Waldhofstraße“ neu aufzustellen.

Für beide Bauleitplanverfahren wurden entsprechende Planentwürfe mit Begründung und Umweltbericht am 05.05.2015 gebilligt.

Auf der bisher unbebauten Teilfläche Flur-Nr. 417/1 soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen, um die bestehende Bebauung Waldhofstraße 14 bis 24 an den eigentlichen Ort anzugliedern. Außerdem kann damit einem Teil der hohen Nachfrage nach Baugrund Rechnung getragen werden. Die bereits bebauten Planbereiche werden mit der Bauleitplanung überplant und aus den Geltungsbereichen der bestehenden „alten“ Bebauungspläne „Nußdorf“ und „Nußdorf-Ortsmitte“ herausgenommen.

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet festgesetzt. Als Allgemeines Wohngebiet werden dabei der neu zu überplanende Bereich, sowie das bestehende nördlich angrenzende Wohngebiet festgesetzt. Die drei daran nördlich angrenzenden Anwesen liegen bereits jetzt in einem Mischgebiet. Der südliche Bereich wird mit Ausnahme des Anwesens Waldhofstraße 10, das bereits jetzt als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt. Der bisher als Grünfläche festgesetzte Bereich stellt ortsplannerisch eine Baulücke dar und wird daher in das Mischgebiet einbezogen. Ortsplanerisch wird hier einer möglichen Nachverdichtung der Vorrang vor der Erhaltung einer für das Ortsbild nicht bedeutsamen Grünfläche gegeben. Die Erschließung des Neubaubereiches erfolgt mit einer Stichstraße von der Waldhofstraße, die in einem Wendebereich endet.

Die Neubebauung ist als zweigeschossige Bebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am nördlich angrenzenden Bestand.

Mit Schreiben vom 06.05.2015 der Gemeinde Nußdorf wird die Stadt Traunreut an v. g. Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nußdorf im Bereich östlich der Waldhofstraße (unbebautes Grundstück Flur-Nr. 417/1 Teilfläche zwischen den Anwesen Waldhofstraße 6 bis 10 und 14 bis 24) zur Darstellung einer Allgemeinen Wohnbaufläche, Gemarkung Nußdorf, i. d. F. v. 29.04.2015 keine Anregungen vorgebracht.

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Waldhofstraße“ im Bereich der Anwesen Waldhofstraße 6 bis 10 und 14 bis 24, sowie des unbebauten Grundstückes Flur-Nr. 417/1 Teilfläche, Gemarkung Nußdorf, i. d. F. v. 29.04.2015 keine Anregungen vorgebracht.

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

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nußdorf im Bereich östlich der Waldhofstraße (unbebautes Grundstück Flur-Nr. 417/1 Teilfläche zwischen den Anwesen Waldhofstraße 6 bis 10 und 14 bis 24) zur Darstellung einer Allgemeinen Wohnbaufläche, Gemarkung Nußdorf, i. d. F. v. 29.04.2015 keine Anregungen vorgebracht.

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Waldhofstraße“ im Bereich der Anwesen Waldhofstraße 6 bis 10 und 14 bis 24, sowie des unbebauten Grundstückes Flur-Nr. 417/1 Teilfläche, Gemarkung Nußdorf, i. d. F. v. 29.04.2015 keine Anregungen vorgebracht.

2.4 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nußdorf im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 372, 372/5 und 372/6 sowie 374/3 (Ortsteil Baumgarten Waagschale) zur Darstellung einer Sonderfläche für den Gemeinbedarf (Grundschule mit Turnhalle) und einer Allgemeinen Wohnbaufläche, Gemarkung Nußdorf und Aufstellung eines Bebauungsplanes „Waagschale“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 374, 374/5 und 374/6 sowie 374/3 (Ortsteil Baumgarten Waagschale); Sonderfläche für den Gemeingebrauch (Grundschule mit Turnhalle) und Allgemeines Wohngebiet, Gemarkung Nußdorf; Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB; Anhörung als Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 BauGB)

Der Gemeinderat Nußdorf hat am 03.02.2015 beschlossen, für den Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 374, 374/5, 374/6 und 374/3 (Ortsteil Baumgarten Waagschale), Gemarkung Nußdorf, den rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nußdorf zu ändern.

Parallel hierzu wurde am 03.02.2015 beschlossen, für den gleichen Planbereich den Bebauungsplan „Waagschale“ neu aufzustellen.

Für beide Bauleitplanverfahren wurden entsprechende Planentwürfe mit Begründung und Umweltbericht gebilligt am 14.04.2015.

Es sollen entsprechende Gemeinbedarfsflächen für den Neubau einer Grundschule mit Turnhalle sowie eine Wohnbaufläche Abrundung entstehen.

Planungsrechtlich handelt es sich derzeit um einen Außenbereich in unmittelbarer Nähe des Sportplatzes im Ortsteil Baumgarten. Die derzeitige Grundschule im Hauptort Nußdorf ist erheblich sanierungsbedürftig. Untersuchungen und ein Gutachten haben ergeben, dass eine Generalsanierung nicht wirtschaftlich wäre. Bei der Suche nach einem geeigneten Standort für einen Neubau wurden auch Alternativen im Ortsteil Nußdorf in Erwägung gezogen. Bei der Abwägung der Möglichkeiten, in Sportplatznähe ein geeignetes Grundstück mit den entsprechenden Flächen zu erhalten oder im Hauptort ein Gebäude (wieder) ohne Turnhalle zu erreichen, wurde der Standortalternative Baumgarten eindeutig der Vorzug gegeben.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 1,66 ha. Die ausgewiesene Fläche gliedert sich wie folgt:

Gemeinbedarfsfläche (Schule, Turnhalle, Spiel-, Allwetterplatz)	5.620 m ²
Flächen für Wohnbebauung ca.	6.146 m ²
Verkehrsflächen (Erschließungsstraße) ca.	1.200 m ²
Öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche im Geltungsbereich) ca.	1.930 m ²
<u>Private Grünfläche (Ausgleichsfläche im Geltungsbereich) ca.</u>	<u>1.694 m²</u>
Summe Geltungsbereich ca.	16.590 m ² .

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird die Errichtung einer einzügigen Grundschule für vier Klassen (voraussichtlich Gebäude mit zwei Geschossen und Satteldach) mit den hierfür erforderlichen Räumlichkeiten gemäß Schulbauverordnung, mit Lehrerstellplätzen und Schulhof vorgesehen, dazu eine Turnhalle (voraussichtlich Geräteturnhalle nach DIN 18032-1, Spielfeldgröße 18 x 36 m, Hallenhöhe 7 m; Satteldach), sowie ein Spielplatz und ein Allwetterplatz.

Mit Schreiben vom 05.05.2015 der Gemeinde Nußdorf wird die Stadt Traunreut an v. g. Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nußdorf im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 374, 374/5 und 374/6 sowie 374/3 (Ortsteil Baumgarten Waagschale) zur Darstellung einer Sonderfläche für den Gemeinbedarf (Grundschule mit Turnhalle) und einer Allgemeinen Wohnbaufläche, Gemarkung Nußdorf, i. d. F. v. 14.04.2015 keine Anregungen vorgebracht.

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Waagschale“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 374, 374/5 und 374/6 sowie 374/3 (Ortsteil Baumgarten Waagschale); Sonderfläche für den Gemeinbedarf (Grundschule mit Turnhalle) und Allgemeines Wohngebiet, Gemarkung Nußdorf, i. d. F. v. 14.04.2015 keine Anregungen vorgebracht.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nußdorf im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 374, 374/5 und 374/6 sowie 374/3 (Ortsteil Baumgarten Waagschale) zur Darstellung einer Sonderfläche für den Gemeinbedarf (Grundschule mit Turnhalle) und einer Allgemeinen Wohnbaufläche, Gemarkung Nußdorf, i. d. F. v. 14.04.2015 keine Anregungen vorgebracht.

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Waagschale“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 374, 374/5 und 374/6 sowie 374/3 (Ortsteil Baumgarten Waagschale); Sonderfläche für den Gemeinbedarf (Grundschule mit Turnhalle) und Allgemeines Wohngebiet, Gemarkung Nußdorf, i. d. F. v. 14.04.2015 keine Anregungen vorgebracht.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch