

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	14.01.2015
Beginn	16:00 Uhr
Ende	16:50 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 Ritter Klaus 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:
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. Beschließende Angelegenheiten

- 1.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Büros in Räume zur Pausenversorgung in dem Geb. H11 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1194, Gemarkung Stein an der Traun (Hochreit, Fraunhoferstr. 1);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: Fa. Dr. Johannes Heidenhain GmbH
- 1.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Änderung und Erweiterung eines Einzelhandelsgeschäfts auf dem Grundstück Fl.Nr. 1162/8, Gemarkung Traunreut (Trauring 4, Lidl-Markt);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: Obra GmbH

2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Antrag von Herrn Stadtrat Ernst Biermaier – „Einheitliches Firmen-Leitsystem an den Gewerbegebieten“
- 2.2 Antrag der Stadträte Ernst Biermaier und Christian Gerer – „Änderung der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Traunreut“
- 2.3 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Gebiet zwischen Trauring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“;
Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss
- 2.4 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Solarpark Steineck“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1266/1, Gemarkung Stein a. d. Traun
Antragstellerin: LACUNA Deutschland PV GmbH & Co. KG, Regensburg

IV. Beschlüsse und Beschlussempfehlungen

1. Beschließende Angelegenheiten

1.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Büros in Räume zur Pausenversorgung in dem Geb. H11 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1194, Gemarkung Stein an der Traun (Hochreit, Fraunhoferstr. 1); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB; Antragstellerin: Fa. Dr. Johannes Heidenhain GmbH

Es ist vorgesehen, die Pausenversorgung im Gebäude H 11 zu erweitern. Hierzu sollen vorhandene Büros umgenutzt werden.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit-Mitte“ vom 19.06.2013 (§ 30 Abs. 1 BauGB). Der betreffende Bereich ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Dort ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig (§ 8 Abs. 2 BauNVO).

Das Vorhaben widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

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).

1.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Änderung und Erweiterung eines Einzelhandelsgeschäfts auf dem Grundstück Fl.Nr. 1162/8, Gemarkung Traunreut (Traunring 4, Lidl-Markt); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB; Antragstellerin: Obra GmbH

Die Antragstellerin beabsichtigt die Erweiterung des Lidl Lebensmittel-Discountmarktes.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „Ehemaliges Lohs-Gelände“ vom 29.05.2004 mit Änderungen vom 21.03.2006 und 23.10.2014 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Einzelhandel und Kino“ ausgewiesen. Dort ist die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes grundsätzlich zulässig (§ 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Das Vorhaben widerspricht folgender Festsetzung des Bebauungsplans:
Ein Teil des nördlichen Anbaus (ca. 42 m²) befindet sich außerhalb einer Baugrenze.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche um 177,12 m² ergibt sich ein Mehrbedarf von 12 Kfz-Stellplätzen.
Diese können auf dem Gelände nachgewiesen werden.

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 11	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. Vorberatende Angelegenheiten

2.1 Antrag von Herrn Stadtrat Ernst Biermaier – „Einheitliches Firmenleitsystem an den Gewerbegebieten“

Antragsschreiben von Herrn Stadtrat Ernst Biermaier vom 16.12.2014

„Als Wirtschaftsreferent stelle ich im Namen des Wirtschaftsbeirates und mit dessen Befürwortung den Antrag auf Realisierung eines

einheitlichen Firmen-Leitsystems.

Es soll ein professionelles Firmenleitsystem jeweils unmittelbar an den Beginn ‚innerhalb‘ eines Gewerbegebietes aufgestellt werden. Unsere Gewerbegebiete

sind endlich zukunftsweisend einheitlich in Größe, Schrift und Darstellung auszuweisen.

Die Angebote sind von der Stadt ein zu holen.

Begründung:

Der gewachsene Schilderwildwuchs, wo Firmen auf ihren Standort hinweisen, erschwert den Suchenden die Orientierung. Außerdem wirkt das Schilderchaos negativ auf unser Stadtbild. Ein klares, schnell erkennbares und einheitliches Informationssystem hilft der raschen Information und ist ein wesentlicher Beitrag zur Imageaufwertung für die Stadt und den Firmen.

Firmen für kommunale Leitsysteme bieten hier gute Konditionen, sowie einen umfangreichen Service für die Firmen. Die Kommune sollte finanziell nicht belastet werden, da vorliegende Angebote von Firmen eine Refinanzierung über die beteiligten Firmen am Standort vornehmen. Dies bedeutet, dass sich diese Maßnahme für die Kommune kostenneutral darstellt und auch kein bürokratischer Aufwand entsteht. Es erfolgt außerdem eine nachhaltige Betreuung des Projektes.

Ich bitte Sie, den Antrag auf die Agenda der Januarsitzung 2015 zu setzen.“

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Seitens der Bauverwaltung wird zu dem Antrag „Firmen-Leitsystem“ wie folgt Stellung genommen:

Auf den Vorwegweisern vor den Ortseinfahrten von Traunreut befinden sich bereits Hinweise auf die einzelnen Gewerbegebiete bzw. einzelne Großbetriebe.

Der Antrag, im Einfahrtsbereich zu den jeweiligen Gewerbegebieten einheitliche Sammelhinweisschilder mit den einzelnen Gewerbebetrieben anzubringen, wird grundsätzlich positiv gesehen. Eine Pflege und jederzeitige Aktualisierung sollte gewährleistet sein.

Bei Errichtung eines Sammelhinweisschildes sollten dann zum Wohle des Ortsbildes die bisher von den einzelnen Gewerbetreibenden eigenverantwortlich errichteten Hinweisschilder entfernt werden. Dies schließt auch die in großer Entfernung zum Betrieb angebrachten Hinweisschilder (oft am Ortseingang) mit ein, da durch Vorwegweiser an den Ortseingängen auf die Gewerbegebiete die Auffindbarkeit gewährleistet sein sollte.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 f BayBO sind Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer einzigen Tafel zusammengefasst sind, verfahrensfrei. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass derartige Hinweisschilder innerhalb der geschlossenen Ortslage genehmigungspflichtig sind.

Die Errichtung entsprechender Hinweisschilder wäre im Vorfeld mit dem jeweiligen Straßenbaulastträger abzustimmen. Eine Anfrage zur Errichtung eines Sammelhinweisschildes bei der Abzweigung von der Kreisstraße TS 49 zum Gewerbegebiet Oderberg wurde von Seiten der Kreisstraßenverwaltung abgelehnt.

Stellungnahme des Stadtbaumeisters:

Aus stadtgestalterischer Sicht kann die Einführung eines Firmenleitsystems nur begrüßt werden, wenn im Gegenzug dazu die ganze wilde Beschilderung an den unmöglichsten Stellen von den Firmen entfernt wird. Das Stadtbild kann hierbei insgesamt nur gewinnen.

Die Vorwegweiser an den überörtlichen Straßen geben den Hinweis auf die entsprechenden Gewerbegebiete. In den Gebieten eine einheitliche Beschilderung der Firmen zu erreichen, wäre ein guter Schritt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Dem o.g. Antrag wird grundsätzlich zugestimmt. Die Stadtverwaltung wird damit beauftragt, ein konkretes Konzept zur Umsetzung der Vorschläge auszuarbeiten und nach Beteiligung der zuständigen Behörden dem Bauausschuss zur Entscheidung vorzulegen.

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

Dem o.g. Antrag wird grundsätzlich zugestimmt. Die Stadtverwaltung wird damit beauftragt, ein konkretes Konzept zur Umsetzung der Vorschläge auszuarbeiten und nach Beteiligung der zuständigen Behörden dem Bauausschuss zur Entscheidung vorzulegen.

2.2 Antrag der Stadträte Ernst Biermaier und Christian Gerer – „Änderung der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Traunreut“

Antragsschreiben der Stadträte Biermaier und Gerer vom 17.12.2014

„Als Wirtschaftsreferent sowie als Referent für Stadtentwicklung stellen wir den o.g. Antrag, der sowohl vom Wirtschaftsbeirat als auch von der ARGE Unterstützung findet, mit folgenden Korrekturen:

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird für die Nummer 3 der Satzung u. ff. 3.1 bis 3.4 der Anlage zu § 3 Abs.1 u.2 der Stellplatz- und Garagensatzung ‚Verkaufsstätten‘, wie z.B. Läden, Waren- und Geschäftshäuser, für Verkaufsflächen bis 300 qm auf die Hälfte reduziert, d.h. von bisher 1 Stellplatz pro ausgewiesener Verkaufsfläche (lt. Anlage) 0,5 Stellplätze.

Dies betrifft in gleicher Weise die Nr. 6 u. ff. 6.1 bis 6.4, wie Gaststätten, Biergärten und Hotels.

Gültigkeit für folgende Bereiche in der Stadt:

- Dieser Antrag beschränkt sich im Wesentlichen auf das Sanierungs-Fördergebiet in der Kernstadt mit den Bereichen:
 - Rathausplatz/Kantstraße/Munastraße/Eichendorffstraße/Nansenstraße (siehe Anlage: Stadtplan)

Gültig bei folgenden Veränderungen der Läden:

- Neues Geschäft
- Um- und Erweiterungsbau

Gültig ab:

Die neue modifizierte Satzung tritt ab Zustimmungstag in Kraft.

Begründung:

Der oftmals nicht mögliche erforderliche Stellplatznachweis in der Innenstadt bedeutet bei geplanten Geschäftseröffnungen oder Um- und Erweiterungsbauten eine große finanzielle Hürde, die solche Maßnahmen oft im Keim ersticken lassen.

Für eine jetzt von der Stadt angestrebten Belebung (CIMA) gerade in den Bereichen des Sanierungsgebietes ist dies nun ein aktuell schwieriges Thema. Deshalb ist eine notwendige Korrektur der Satzung ein sinnvolles Instrument der Wirtschaftsförderung im Sinne der Stadt und ihrer Bürger.

Ich bitte Sie, den Antrag auf die Agenda der Januar-Sitzung zu setzen.“

Anmerkung der Geschäftsleitung:

Die Satzung entspricht in einigen Punkten nicht mehr der aktuellen Rechtslage und sollte deshalb komplett überarbeitet und neu erlassen werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Dem o.g. Antrag der Stadträte Biermaier und Gerer wird grundsätzlich zugestimmt. Die Stadtverwaltung wird damit beauftragt, eine neue Stellplatzsatzung unter Berücksichtigung der o.g. Vorschläge auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Am 13.01.2015 ist per E-Mail zu diesem Tagesordnungspunkt noch der folgende Antrag der SPD-Stadtratsfraktion eingegangen:

„Namens der SPD-Fraktion im Traunreuter Stadtrat stelle ich folgenden Antrag mit der Bitte um Berücksichtigung bei der geplanten Änderung der Traunreuter Satzung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen. Die Anzahl der Stellplätze in der Anlage zu § 3 Abs. 1 und 2 der Satzung Nr. 1.1 und 1.2 soll, wie nachfolgend beschrieben, angepasst werden.

Wie die Diskussionen im Stadtrat bei Bauanträgen in der Agnes-Miegel-Straße, Hofer Straße und Westendstraße gezeigt haben und aufgrund der anzustrebenden Verdichtung im Innenstadtbereich ist auf die Stellplatz- und Parkplatzsituation in Wohngebieten besonderes Augenmerk zu richten. Die Anzahl der Stellplätze soll dabei nicht mehr nur von den Wohneinheiten abhängig sein, sondern vielmehr die Wohnungsgröße berücksichtigen.

So kann z. B. eine Wohneinheit 1 Zimmer sein oder 5 Zimmer groß sein. Dabei gehen wir davon aus, dass in einer 3, 4, 5 oder noch größeren Wohnung zwei oder mehr erwachsene Personen leben, jeder Erwachsene einen Führerschein besitzt und ein Auto hat.

Bisher waren für ein Wohnhaus mit 4 Wohnungen $4 \cdot 1,5 = 6$ Stellplätze vorgeschrieben. Unabhängig davon, wie groß die Wohnungen sind und wieviel Personen darin leben.

Angesichts der Notwendigkeit mobil zu sein, scheint die Forderung nach 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit nicht mehr aktuell.

Wir schlagen deshalb folgende Staffelung vor:

Nr.	Wohnungsgröße Zimmer	Anzahl Stellplätze/Wohnung
1	1 Zimmer	1
2	2 Zimmer	1,5
3	ab 3 Zimmer	2

Zusätzlich sind bei größeren Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen, wie bisher auch, für Besucher Parkplätze mit einer Anzahl von 10 % der Gesamtanzahl der Stellplätze vorzusehen.

In diesem Zusammenhang schlagen wir auch vor, zukünftig bei Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser den Bau von Tiefgaragen verstärkt anzuregen.“

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

Dem o.g. Antrag der Stadträte Biermaier und Gerer wird grundsätzlich zugestimmt. Die Stadtverwaltung wird damit beauftragt, eine neue Stellplatzsatzung auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Dabei wird auch der o.g. Antrag der SPD-Stadtratsfraktion mit berücksichtigt.

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

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

- Vermessungsamt Traunstein
Schreiben vom 26.11.2014
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 02.12.2014
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein
- Bereich Landwirtschaft
Schreiben vom 18.12.2014
- Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14
Schreiben vom 22.12.2014

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

- **Bayernwerk AG, Netzcenter Freilassing**
Schreiben vom 08.12.2014

„Zu o. g. Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG (s. beil. Bestandsplan).

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen,

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:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Versorgungshauptleitungen der Bayerwerk AG werden einschließlich des textlichen Hinweises in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Versorgungshauptleitungen der Bayerwerk AG werden einschließlich des textlichen Hinweises in den Bebauungsplan aufgenommen.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Süd, Landshut**
Schreiben vom 11.12.2014

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 01.12.2014 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 befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (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 Linien 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. 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. Die bestehenden Telekommunikationshauptlinien der Telekom AG werden einschließlich der textlichen Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Telekommunikationshauptlinien der Telekom AG werden einschließlich der textlichen Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

- **Regierung von Oberbayern, München**
Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 15.12.2014

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

Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung und städtebauliche Aufwertung eines bereits seit langem erschlossenen und bebauten Gebietes östlich der Staatsstraße 2096 und südlich des Traunrings geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von insgesamt ca. 3,6 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Bereich der Grünfläche auf Fl.Nr. 536/489 Gemarkung Traunreut) und als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Bewertung

Der Bebauungsplan für das „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Wenn sich die Grundzüge der Planung nicht ändern, ist eine Beteiligung der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde am weiteren Aufstellungsverfahren nicht erforderlich.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 16.12.2014

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Die Perlschnur zur Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung ist in der Legende unter „A. Festsetzungen durch Planzeichen,“ zu erläutern.

Die vorgeschlagenen Baukörper sollten ggf. mit durchgezogener dünner Linie dargestellt werden, um Irritationen bzgl. des Planzeichens der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen zu vermeiden.

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

Hierzu ist folgender Auszug sinngemäß zu beachten:

VG München, Urteil vom 24.08.2010 — M 1 K 10.1525

Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit sind bestimmte Anforderungen an die Bezugspunkte zu stellen. Dazu gehört, dass die Bezugspunkte feste Bezugspunkte sind und Veränderungen nicht zu erwarten sind. Dies gilt gleichermaßen für die unteren wie die oberen Bezugspunkte. Als untere Bezugspunkte der in Meter festzusetzenden Höhe sind zu nennen: die festgesetzte Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche, trigonometrische Punkte sowie die mittlere Höhe des Meeresspiegels. Die natürliche Geländeoberfläche ist als Bezugspunkt grundsätzlich nicht geeignet, da sie nicht ausreichend gegen Veränderungen gesichert ist. Auf Punkte oder Ebenen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, kann nicht Bezug genommen werden, z. B. nicht auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens und auch nicht auf der Schnittlinie der Außenwände eines Gebäudes mit der Geländeoberfläche (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Komm. zur BauNVO, § 18, RdNr. 3 m. w. N.).

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Energie Südbayern GmbH, Traunreut**
Schreiben vom 17.12.2014

„Gegen das o. g. Bauvorhaben haben wir folgende Einwände:

Der Bereich um die Erdgasdruckregelanlage incl. der Anbindungsleitungen darf nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die bestehende Erdgasdruckregelanlage incl. Anbindungsleitungen wird einschließlich des textlichen Hinweises in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die bestehende Erdgasdruckregelanlage incl. Anbindungsleitungen wird einschließlich des textlichen Hinweises in den Bebauungsplan aufgenommen.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht/Bodenschutz, SG 5.16**
Schreiben vom 01.12.2014

„Bodenschutzrecht;

Altlasten auf den Grundstücken Flur-Nrn. 536/464 und 536/465 Gemarkung Traunreut

Der Bebauungsplan für den Bereich „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ der Stadt Traunreut überdeckt die frühere Altlastenverdachtsfläche KVF 01 der Heeresmunitonsanstalt Sankt Georgen.

Dort wurden im Auftrag und auf Rechnung des Freistaats Bayern nach vorangehenden Orientierenden, Detail- und Sanierungsuntersuchungen Sanierungen etlicher Grundstücke durchgeführt. Belastetes Bodenmaterial wurde entfernt und ordnungsgemäß entsorgt und die Grundstücke, insb. die Gärten und Gartenanlagen wiederhergestellt.

Mit den jeweiligen Grundstückseigentümern waren entsprechende vertragliche Vereinbarungen geschlossen worden, die die Sanierungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen ermöglichten. Die sanierten Flächen wurden im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG gelöscht.

Im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG gelöscht wurden lt. beiliegendem Schreiben vom 01.07.2008 auch die jeweiligen Teilflächen der Straßen- und Verkehrsflächen Kopernikusstraße 536/210, Keplerweg 536/467 und Trauring 536/530, dort waren nach den Detailuntersuchungen keine Belastungen über den zulässigen Grenzwerten festgestellt worden.

Die Grundstückseigentümerin der Grundstücke Flur-Nrn. 536/464 und 536/465, Gemarkung Traunreut, stimmte den Sanierungsmaßnahmen nicht zu. Auf den Grundstücken sind nach wie vor sanierungsrelevante Belastungen mit PAK (aus der Teerabdichtung der Bunker bzw. Verbrennungsrückstände).

Wir halten eine Kennzeichnung der Grundstücke gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB i. V. m. Anlage 1, Teil 15 Nr. 15.12 der Planzeichenverordnung für unerlässlich.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Grundstücke werden gekennzeichnet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB i. V. m. Anlage 1, Teil 15 Nr. 15.12 der Planzeichenverordnung.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Grundstücke werden gekennzeichnet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB i. V. m. Anlage 1, Teil 15 Nr. 15.12 der Planzeichenverordnung.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T**
Schreiben vom 22.12.2014

„Das bereits bebaute Gebiet ist dem Verkehrslärm des Traurings ausgesetzt. Zum Ausmaß der Lärmimmissionen sind in den Planunterlagen keine Angaben vorhanden. Daher sind die Lärmimmissionen zu ermitteln, zu bewerten und ggf. Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Lärmimmissionsgutachten zur Ermittlung der Lärmimmissionen wird beauftragt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Lärmimmissionsgutachten zur Ermittlung der Lärmimmissionen wird beauftragt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Billigungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat billigt den Planentwurf für die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ i. d. F. v. 24.07.2014 mit der Begründung i. d. F. v. 24.07.2014 des Architekten Mag. Dipl.-Ing. Martin Jobst, Breslauer Straße 6, 83301 Traunreut, 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 11	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat billigt den Planentwurf für die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ i. d. F. v. 24.07.2014 mit der Begründung i. d. F. v. 24.07.2014 des Architekten Mag. Dipl.-Ing. Martin Jobst, Breslauer Straße 6, 83301 Traunreut, 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.

2.4 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Solarpark Steineck“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1266/1, Gemarkung Stein a. d. Traun Antragstellerin: LACUNA Deutschland PV GmbH & Co. KG, Regensburg

Antragsschreiben vom 30.12.2014 (Eingang Stadt):

„Hiermit beantragen wir, die Unterzeichnenden, was folgt:

Der Bebauungsplan „Solarpark Steineck“ ist in der Art und in dem Maße zu ändern, dass der diesem Anschreiben beigefügte Kartenteil den bisherigen Kartenteil des Bebauungsplanes „Solarpark Steineck“ ersetzt.

Rein informatorisch teilen wir Ihnen in diesem Zusammenhang mit, dass mit heutigem Datum ein identischer Antrag bei der Gemeinde Palling gestellt wurde.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die PV-Anlage, die sich sowohl auf dem Gemeindegebiet von Traunreut als auch von Palling befindet wurde 2009/2010 errichtet.

Bei einer Überprüfung wurde festgestellt, dass die Anlage abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Baugenehmigung errichtet wurde. Die im nordwestlichen Bereich vorgesehene ökologische Ausgleichsfläche wurde mit PV-Modulen überbaut. In Abstimmung mit dem Büro Landschaftsarchitekten Vogl & Kloyer sowie der unteren Naturschutzbehörde wurde ein neues Konzept für den ökologischen Ausgleich erstellt. Dieses berücksichtigt den planabweichenden Überbau der bisherigen Ausgleichsfläche. Die neue Ausgleichsfläche liegt überwiegend auf dem Gebiet der Gemeinde Palling.

Ein identischer Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes wurde auch bei der Gemeinde Palling eingereicht. Bei einer Vorabstimmung mit der Gemeinde Palling wurde seitens des Ersten Bürgermeisters Jahner, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats, eine Zustimmung der Gemeinde Palling zu der beabsichtigten Bebauungsplanänderung in Aussicht gestellt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Solarpark Steineck“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1266/1, Gemarkung Stein a. d. Traun, gemäß dem Antrag der LACUNA Deutschland PV GmbH & Co. KG vom 30.12.2014. Das Verfahren soll nur eingeleitet werden, wenn auch die Gemeinde Palling die Änderung des Bebauungsplanes für ihren Gemeindebereich beschließt.

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Solarpark Steineck“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1266/1, Gemarkung Stein a. d. Traun, gemäß dem Antrag der LACUNA Deutschland PV GmbH & Co. KG vom 30.12.2014. Das Verfahren soll nur eingeleitet werden, wenn auch die Gemeinde Palling die Änderung des Bebauungsplanes für ihren Gemeindebereich beschließt.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch