

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	15.04.2015
Beginn	16:00 Uhr
Ende	17:30 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 (ab 16:20 Uhr)
Dzial Günter
Hübner Rosemarie
Jobst Johann
Kusstatscher Herbert
Obermeier Paul
Seitlinger Bernhard
Unterstein Konrad
Winkler Josef (ab 16:10 Uhr)
Zembsch Helga

Nicht erschienen war(en):

Grund (un)entschuldigt:

II. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans

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

III. Tagesordnung

1. Vorberatende Angelegenheiten

- 1.1 Wohngebiet „Württembergischer Hof“;
Vorstellung und Billigung des Gestaltungskonzeptes für den Platz und die angrenzenden Grundstücksflächen
- 1.2 Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hörpolding“ in einem Teilbereich des Grundstückes Flur-Nr. 820, Gemarkung Haßmoning, Gewerbe-park Hörpolding;
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 1.3 Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Finkensteiner Straße
- 1.4 Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1/6, Gemarkung Matzing;
Antragsteller: Josef Wallner, Matzing
- 1.5 Nutzungsänderung von Verkaufs- und Lagerflächen zu einem Fitness-Studio, Fassadenänderung, Abbruch eines Gebäudeteils und Errichtung von Kfz-Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nr. 1082/59 und 1082/61, Gemarkung Traunreut (ehem. BayWa)
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB;
Antragstellerin: GRB FMZ Fünf Ltd & Co. KG, vertreten durch Prime Management GmbH & Co. KG
- 1.6 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeon-Seebruck (Truchtlaching – Kobelreut) - Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme als Nachbargemeinde

2. Beschließende Angelegenheiten

- 2.1 Auftragsvergabe für die Ausführung der Freianlagenarbeiten (2014-108-04) im Franz-Haberlander-Freibad Traunreut
- 2.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau kalte Küche und Pausenraum sowie Änderung Treppenraumausgang im Erdgeschoss des Sozialgebäudes E64 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/155, Gemarkung Traunreut (Heidenhain-Gelände Traunreut);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: Fa. Dr. Johannes Heidenhain GmbH

- 2.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung und brandschutztechnischen Anpassung von Teilbereichen im 2. und 3. Obergeschoss des Gebäudes E62 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/155, Gemarkung Traunreut (Heidenhain-Gelände Traunreut);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: Fa. Dr. Johannes Heidenhain GmbH
- 2.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Neuaufteilung von Verkaufsflächen im 1. Obergeschoss (Ost) des Einkaufszentrums „Traunpassage“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 1162/5, Gemarkung Traunreut;
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: MEAG Munich ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH
- zusätzlicher TOP:**
- 2.5 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Videothek in einen gastronomisch genutzten Mehrzweckraum (Saal) auf den Grundstücken Fl.Nr. 1162/5 und 536/1647, Gemarkung Traunreut (Kantstr. 17);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragsteller Petropoulos Anastasios und Karalis Dimitrios

IV. Beschlüsse und Beschlussempfehlungen

Vor Eintritt in die Tagesordnung schlug der erste Bürgermeister vor, die Tagesordnung gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 24 Abs. 2 Nr. 1 der Geschäftsordnung für den Bauausschuss um folgende Angelegenheiten zu ergänzen:

- 2.5 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Videothek in einen gastronomisch genutzten Mehrzweckraum (Saal) auf den Grundstücken Fl.Nr. 1162/5 und 536/1647, Gemarkung Traunreut (Kantstr. 17); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB; Antragsteller Petropoulos Anastasios und Karalis Dimitrios

für 10	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Der Bauausschuss stimmt der Ergänzung der Tagesordnung entsprechend dem o. g. Vorschlag des ersten Bürgermeisters zu.

Stadtrat Dangschat erschien um 16:20 Uhr zur Sitzung.

1. Vorberatende Angelegenheiten

1.1 Wohngebiet „Württembergischer Hof“; Vorstellung und Billigung des Gestaltungskonzeptes für den Platz und die angrenzenden Grundstücksflächen

Bereits seit vielen Jahren wird immer wieder von einzelnen Fraktionen des Stadtrates sowie Hausverwaltungen im Bereich des Württemberger Hofes nach der Sanierung bzw. Verbesserung der baulichen Situation im Platzbereich des Württemberger Hofes gefragt bzw. wird der Ist-Zustand angemahnt. In den Haushaltsjahren 2013 und 2014 wurde für erste Überlegungen oder Vermessungsarbeiten Finanzmittel in Höhe von insgesamt 20.000,- € eingestellt. Im Haushaltsjahr 2015 sind keine Mittel mehr veranschlagt.

Im Jahr 2013 wurde Herr Prof. Sören Schöbel-Rutschmann mit einer Untersuchung der Möglichkeiten und Umplanung des Platzbereiches von der Stadt beauftragt.

Es wurde hierbei festgestellt, dass eine Umgestaltung ohne die Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Flächen anderer Eigentümer wenig Sinn machen würde. Im Laufe des Jahres 2014 wurde die Vorentwurfsplanung mit dem Stadtbauamt abgestimmt und soweit konkretisiert, dass mit den angrenzenden Eigentümern und Hausverwaltungen gesprochen werden konnte. Diese Termine nahm Herr Prof. Schöbel-Rutschmann im Rahmen seiner Beauftragung wahr.

Herr Prof- Schöbel-Rutschmann stellt die Planung vor.

Die Kostenberechnung des Büros vom 13.04.2015 sieht eine Investitionssumme in Höhe von rund 345.000,-- € brutto einschl. Honoraren für den überplanten Bereich vor. Die Gesamtkosten würden sich wie folgt aufteilen:

Stadt Traunreut - ca. 44 %
betroffene Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften in Summe - ca. 56 %
(Sätze von ca. 1,5 % bis ca. 18 % bei 6 Beteiligten).

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat nimmt die heute vorgestellte Planung zur Umgestaltung des Platzes am Württemberger Hof einschl. der vorgestellten Kostenschätzung in Höhe von rund 345.000,-- € brutto zur Kenntnis und billigt diese. Auf dieser Grundlage ist die Sanierung durchzuführen.

Die Haushaltsausgabemittel sind im kommenden Haushalt 2016 einzustellen.

für 10	gegen 1	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat nimmt die heute vorgestellte Planung zur Umgestaltung des Platzes am Württemberger Hof einschl. der vorgestellten Kostenschätzung in Höhe von rund 345.000,-- € brutto zur Kenntnis und billigt diese. Auf dieser Grundlage ist die Sanierung durchzuführen.

Die Haushaltsausgabemittel sind im kommenden Haushalt 2016 einzustellen.

**1.2 Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hörpolding“ in einem Teilbereich des Grundstückes Flur-Nr. 820, Gemarkung Haßmoning, Gewerbepark Hörpolding;
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss**

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

- Vermessungsamt Traunstein
Schreiben vom 26.02.2015
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 09.03.2015
- Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14
Schreiben vom 16.03.2015

- Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T
Schreiben vom 23.03.2015

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

- **Regierung von Oberbayern, München**
Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 04.03.2015

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

Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Pelletslagers mit einer Umfüllanlage im Gewerbegebiet Hörpolding geschaffen werden. Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 820 der Gemarkung Haßmoning. Nachdem die Höhe der geplanten Anlage (Höhe 1: max. 17,00 m, Höhe 2: max. 21,35 m) die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen überschreitet, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Bewertung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hörpolding“ steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Wir bitten jedoch bezüglich der geplanten Gebäudehöhen um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde, um den Belangen von Natur und Landschaft in Hinblick auf eine möglichst schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ausreichend gerecht zu werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z).“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die grundsätzliche Zustimmung der höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Die untere Bauaufsichtsbehörde und die untere Naturschutzbehörde wurden am Verfahren beteiligt.

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

Die grundsätzliche Zustimmung der höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Die untere Bauaufsichtsbehörde und die untere Naturschutzbehörde wurden am Verfahren beteiligt.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 04.03.2015

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Die Berücksichtigung der Flächenversiegelung in der GRZ ist im Zuge der konkreten Planung des Vorhabens abzuarbeiten.

Eine Behandlung der GRZ im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist nur dann erforderlich, wenn sich diese über das zulässige Maß hinaus ändern sollte.

Die Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes etc. ist ebenfalls in der konkreten Planung des Vorhabens abzuarbeiten.

Sofern dies im Rahmen der Änderung erwähnt werden soll, kann das unter den textlichen Hinweisen aufgenommen werden, nicht aber im Festsetzungsteil.

Die Definition der Höhenlage des Bauwerkes ist in die Festsetzungen mit aufzunehmen, u.a. auch vor dem Hintergrund, dass die Höhe des Bauwerkes das eigentliche Kernthema der Bebauungsplanänderung ist.

Auszugsweise beigefügtes Urteil ist dazu 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:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die GRZ bleibt vom ursprünglichen Bebauungsplan zur Bebauungsplanänderung unverändert. In den textlichen Festsetzungen wird lediglich klargestellt, dass die Grundfläche aus dem Änderungsbereich in die GRZ einzubeziehen ist.

Der Punkt „Gewährleistung des ausreichenden Brandschutzes“ wird in die „textlichen Hinweise“ übernommen.

Zur Definition der Höhenlage wird im Bebauungsplan ein Bezugspunkt über NN festgesetzt.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die GRZ bleibt vom ursprünglichen Bebauungsplan zur Bebauungsplanänderung unverändert. In den textlichen Festsetzungen wird lediglich klargestellt, dass die Grundfläche aus dem Änderungsbereich in die GRZ einzubeziehen ist.

Der Punkt „Gewährleistung des ausreichenden Brandschutzes“ wird in die „textlichen Hinweise“ übernommen.

Zur Definition der Höhenlage wird im Bebauungsplan ein Bezugspunkt über NN festgesetzt.

Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Architektin Dipl.-Ing. (FH) Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, gefertigte Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Hörpolding“ in einem Teilbereich des Grundstückes Flur-Nr. 820, Gemarkung Haßmoning, Gewerbepark Hörpolding, i. d. F. v. 23.02.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 23.02.2015, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

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

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Architektin Dipl.-Ing. (FH) Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, gefertigte Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Hörpolding“ in einem Teilbereich des Grundstückes Flur-Nr. 820, Gemarkung Haßmoning, Gewerbepark Hörpolding, i. d. F. v. 23.02.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 23.02.2015, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

1.3 Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Finkensteiner Straße

Der Stadtrat hat im März 2010 über die Notwendigkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen in einigen Bereichen der Stadt Traunreut diskutiert. Ein Antrag auf eine generelle Überplanung des Stadtgebietes in den Bereichen, für die noch kein Bebauungsplan existiert, wurde unter der Maßgabe einer Aufstellung nur nach Erfordernis abgelehnt.

Inzwischen wurde eine Anfrage zur Aufstockung bzw. Neuerrichtung eines Mehr-

familienhauses mit bis zu vier Geschossen im Bereich der Finkensteiner Straße im Bauamt eingereicht. Eine angemessene Nachverdichtung ist durchaus vorstellbar.

Wegen der konkreten Anfrage würde dieses Gebiet nun für eine Überplanung anstehen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Finkensteiner Straße. Der beiliegende Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

für 11	gegen 0	Beschlussesempfehlung:
------------------	-------------------	-------------------------------

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Finkensteiner Straße. Der beiliegende Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

**1.4 Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1/6, Gemarkung Matzing;
Antragsteller: Josef Wallner, Matzing**

Antragsschreiben vom 18.03.2015

„Dieses Grundstück, ca. 4000 m², ist bebaut mit einer Lagerhalle von ca. 800 m² und einer Werkstatt mit Geräteverkauf, Ersatzteile – und wollen an der Giebelseite dieser Lagerhalle einen Anbau nach Skizze machen.

Es wäre dazu erforderlich, daß ca. 90 m², derzeit als Grünfläche ausgewiesen, lt. beil. Zeichnung bebaut werden. In diesem neuen Raum sollen motorisierte Kleingeräte, auch Rasenmäher präsentiert werden.

Das derzeitige Ersatzteil-Personal und weitere Mitarbeiter können dann mehr an Verkauf tätigen und die Wirtschaftslage der Fa. Eder GmbH verbessern.

Wir ersuchen um Genehmigung und Weiterleitung unseres Antrages.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1/6, Gemarkung Matzing gemäß dem Antrag von Herrn Josef Wallner. Die gemischte Baufläche soll entsprechend dem Antrag erweitert werden.

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1/6, Gemarkung Matzing gemäß dem Antrag von Herrn Josef Wallner. Die gemischte Baufläche soll entsprechend dem Antrag erweitert werden.

- 1.5 Nutzungsänderung von Verkaufs- und Lagerflächen zu einem Fitness-Studio, Fassadenänderung, Abbruch eines Gebäudeteils und Errichtung von Kfz-Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nr. 1082/59 und 1082/61, Gemarkung Traunreut (ehem. BayWa)**
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB;
Antragstellerin: GRB FMZ Fünf Ltd & Co. KG, vertreten durch Prime Management GmbH & Co. KG
-

Die Antragstellerin beabsichtigt die Nutzungsänderung von Teilflächen eines ehem. Baumarktes zu einem Fitness-Studio mit ca. 1244 m² Sport-/Nutzfläche, die Fassadenänderung, den Abbruch eines Gebäudeteils und die Errichtung von Kfz-Stellplätzen.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nordost IV“ vom 06.02.1993 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und als Sondergebiet-Gebiet für einen großflächigen Handelsbetrieb mit der Zweckbestimmung Gartenmarkt/Baumarkt nach § 11 BauNVO ausgewiesen.

In einem Gewerbegebiet sind ein Fitness-Studio und Kfz-Stellplätze grundsätzlich zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 12 BauNVO). Der Bereich des Fitness-Studios, der innerhalb des Sondergebietes liegt, ist flächenmäßig deutlich untergeordnet.

Das Vorhaben widerspricht folgender Festsetzung des Bebauungsplans:

- Lage des Fitness-Studios zum Teil in dem Sondergebiet Gartenmarkt /Baumarkt (<100m²).

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

Für das Vorhaben sind 25 Kfz-Stellplätze erforderlich. Diese sind nachgewiesen.

Das Vorhaben befindet sich außerdem 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“.

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).

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

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

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

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

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

**1.6 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeon-Seebruck (Truchtlaching – Kobelreut) - Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme als Nachbargemeinde**

Das von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Areal liegt am äußersten östlichen Siedlungsrand von Truchtlaching, ca. 0,6 km östlich des Ortszentrums von Truchtlaching entfernt, unmittelbar südlich der gemeindlichen Pattenhamer Straße, welche Truchtlaching nach Osten hin mit dem gemeindlichen Ortsteil Pattenham sowie weiter mit den der Stadt Traunreut zugehörigen Ortsteilen Haßmoning und Sankt Georgen an der Bundesstraße 304 verbindet.

Vom Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung betroffen ist eine nördliche Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 166 der Gemarkung Truchtlaching.

Der Gemeinderat Seeon-Seebruck hat in seiner Sitzung am 24.03.2014 die 39. Änderung des Flächennutzungsplans für o. g. Geltungsbereich beschlossen.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeon-Seebruck ist der vorgesehene Änderungsbereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und ist somit derzeit dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Gemeinde Seeon-Seebruck veranlasst nun die 39. Flächennutzungsplanänderung, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs.2 Baugesetzbuch für den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Truchtlaching-Kobelreut" Rechnung zu tragen.

Der hierfür vorgesehene Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung inhaltlich der gebotenen Randeingrünungsflächen ausgewiesen und somit an die hier örtlich angrenzend bestehende Nutzungsstruktur angegliedert.

Die Gemeinde Seeon-Seebruck veranlasst die Neuausweisung aufgrund des nach wie vor starken Bedarfes an Wohnbauflächen, für die Gegenwart und vorausschauend auch für die Zukunft, nachdem veräußerbare Baugrundstücke im gesamten Gemeindegebiet bereits nahezu ausgeschöpft sind.

Im Änderungsbereich ist östlich bzw. südöstlich im Anschluss an die dortig bereits bestehende Siedlungsbebauung die Ausweisung von 12 Neubauparzellen für die Errichtung von Einfamilienhäusern geplant, welche in Art und Umfang sowie in Dach- und Fassadengestaltung an die benachbarte Umgebungsbebauung und somit an den örtlichen Bebauungscharakter von Truchtlaching angepasst werden.

Nachdem auch unmittelbar westlich angrenzend und nördlich vis-à-vis der Pattenhamer Straße gelegen eine Wohnbebauung bzw. teils gewerbliche Bebauung (Sägewerk Flur-Nr. 195) bereits besteht, handelt es sich bei der Ausweisung der 12 Neubauparzellen somit um eine organische Weiterentwicklung der dort bestehenden Wohnsiedlungsbebauung und zugleich um eine maßvolle Ortsabrundung am äußersten östlichen Siedlungsrand von Truchtlaching, die aufgrund der bereits bestehenden Umgebungsbebauung und des gemeindlichen Wohnraumbedarfs ortsplanerisch verträglich und vertretbar erscheint.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Baulandausweisung beträgt insgesamt nur knapp 1,3 ha. Auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild wird geachtet.

Die Erschließung für das Neubauareal ist über die bestehenden gemeindlichen und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen problemlos gesichert, wobei natürlich entsprechende Ausbauten und Erweiterungen der div. Anlagen geboten sind.

Die Verkehrsanbindung des gesamten Baugebietes erfolgt ausschließlich über eine mit ausreichend dimensionierter Wendeanlage versehene Planstraße an die dort noch entsprechend auszubauende Gemeindestraße Flur-Nr. 261, welche im Norden an die Haupteerschließungsachse der gemeindlichen Pattenhamer Straße anbindet.

Die Schmutz- und Abwässer werden über den Gemeindekanal in den Chiemsee-Ringkanal eingeleitet, die Trink- und Brauchwasser- sowie die Energieversorgung ist durch Anschluss an die Anlagen der öffentlichen bzw. örtlichen Versorgungsträger sichergestellt, wobei noch entsprechende Leitungstrassen zur Erweiterung der bestehenden Anlagen vorzusehen sind.

Niederschlags- und Oberflächenwässer sind infolge des augenscheinlich nicht sickerfähigen Bodens im Baugebiet unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften über den bestehenden Regenwasserkanal in die Alz einzuleiten. Bei Bedarf ist vor Einleitung eine Behandlung der Niederschlags- und Oberflächenwässer vorzunehmen.

Der Stadtrat Traunreut hat sich bereits in seiner Sitzung vom 11.02.2015 mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeon-Seebruck (Truchtlaching – Kobelreut) befasst und beschlossen, dass seitens der Stadt Traunreut hierzu keinen Anregungen vorgebracht werden.

Mit Schreiben vom 26.03.2015 der Gemeinde Seeon-Seebruck wird die Stadt Traunreut wiederum am Verfahren zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeon-Seebruck (Truchtlaching - Kobelreut) i. d. F. v. 16.03.2015 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

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

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeon-Seebruck (Truchtlaching - Kobelreut) i. d. F. v. 16.03.2015 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

2. Beschließende Angelegenheiten

2.1 Auftragsvergabe für die Ausführung der Freianlagenarbeiten (2014-108-04) im Franz-Haberlander-Freibad Traunreut

Mit der Ausführung der Freianlagenarbeiten, 2014-108-04, (Pflasterarbeiten, Lie-

gedecks, Stufenanlagen, Pflanzarbeiten) im Zuge der Sanierung des Nichtschwimmerbeckens im Franz-Haberlander-Freibad soll gemäß aktuellem Bauzeitenplan am 11.05.2015 begonnen werden. Es ist vorgesehen, die Bauleistungen bis zum 26.06.2015 fertigzustellen.

Die Bauleistungen wurden Anfang März 2015 öffentlich ausgeschrieben.

Die Vergabeunterlagen wurden vom beauftragten Architekturbüro Löweneck + Schöfer, 80339 München, erstellt und über das Ausschreibungssystem des Bayer. Staatsanzeigers den Bewerbern zur Verfügung gestellt.

Die Vergabeunterlagen wurden von elf Firmen angefordert.
Die Angebotseröffnung fand am 26.03.2015 statt.
Drei Angebote wurden fristgerecht vorgelegt.

Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgte durch die Architekten Löweneck + Schöfer und erbrachte folgendes Ergebnis:

**Mindestbieter: Fa. Wolfgruber Garten-/Landschaftsbau 123.125,79 € brutto
Tittmoning**

Zweitbieter: 138.700,84 € brutto
Drittbieter: 147.534,63 € brutto

Die Kostenberechnung für dieses Gewerk sah eine Investitionssumme in Höhe von 143.682,-- € brutto vor. Der Ansatz wird somit, nach derzeitigem Stand, um 20.557,-- € brutto (Minderung) unterschritten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Auftrag für die Ausführung der Freianlagenarbeiten (2014-108-04) im Zuge der Sanierung des Nichtschwimmerbeckens im Franz-Haberlander-Freibad Traunreut wird an die mindestnehmende Firma Wolfgruber GmbH & Co KG, Garten- und Landschaftsbau, Am Brüstfeld 18, 84529 Tittmoning, zum geprüften Angebotspreis i. H. v. 123.125,79 € einschließlich 19 % MwSt. vergeben.
Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 25.03.2015.

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

Der Auftrag für die Ausführung der Freianlagenarbeiten (2014-108-04) im Zuge der Sanierung des Nichtschwimmerbeckens im Franz-Haberlander-Freibad Traunreut wird an die mindestnehmende Firma Wolfgruber GmbH & Co KG, Garten- und Landschaftsbau, Am Brüstfeld 18, 84529 Tittmoning, zum geprüften Angebotspreis i. H. v. 123.125,79 € einschließlich 19 % MwSt. vergeben.
Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 25.03.2015.

**2.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau kalte Küche und Pausenraum sowie Änderung Treppenraumausgang im Erdgeschoss des Sozialgebäudes E64 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/155, Gemarkung Traunreut (Heidenhain-Gelände Traunreut);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: Fa. Dr. Johannes Heidenhain GmbH**

Die Antragstellerin beabsichtigt die Vornahme von Änderungen im Erdgeschoss des Sozialgebäudes E64 (= Kantinegebäude).

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ vom 08.03.2002 mit Änderung vom 29.11.2006 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

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

Das Vorhaben widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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).

**2.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung und brandschutztechnischen Anpassung von Teilbereichen im 2. und 3. Obergeschoss des Gebäudes E62 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/155, Gemarkung Traunreut (Heidenhain-Gelände Traunreut);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: Fa. Dr. Johannes Heidenhain GmbH**

Die Antragstellerin beabsichtigt die Nutzungsänderung von Fertigungsflächen im 2. und 3. Obergeschoss des Gebäudes E62 in Büro-, Arbeits- und Lagerräume für die Abteilungen Kundendienst und Logistik.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ vom 08.03.2002 mit Änderung vom 29.11.2006 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Das Vorhaben ist dort 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).

2.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Neuaufteilung von Verkaufsflächen im 1. Obergeschoss (Ost) des Einkaufszentrums „Traunpassage“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 1162/5, Gemarkung Traunreut; Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB; Antragstellerin: MEAG Munich ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH

Die Antragstellerin beabsichtigt die Neuaufteilung der Laden- und Lagerflächen im 1. Obergeschoss ostseitig. Aus vormals 8 Ladeneinheiten werden 4 Ladeneinheiten.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „Gebiet zwischen altem Festplatz und Kantstraße“ vom 29.08.1992 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als „Sondergebiet–Einkaufszentrum“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Dort sind Geschäfte des Einzelhandels grundsätzlich zulässig.

Das Vorhaben widerspricht **nicht** den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Mit dem letzten noch folgenden Bauantrag zur Neuaufteilung von Gewerbeflächen ist ein Stellplatzplan mit Berechnung vorzulegen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

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

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

zusätzlicher TOP:

2.5 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Videothek in einen gastronomisch genutzten Mehrzweckraum (Saal) auf den Grundstücken Fl.Nr. 1162/5 und 536/1647, Gemarkung Traunreut (Kantstr. 17); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB; Antragsteller Petropoulos Anastasios und Karalis Dimitrios

Die Antragsteller beabsichtigen die Nutzungsänderung einer im Obergeschoss des Gaststätten- und Geschäftshauses gelegenen Videothek in einen gastronomisch genutzten Mehrzweckraum (Saal).

Der Mehrzweckraum stellt eine Erweiterung der im Erdgeschoss vorhandenen Gaststätte dar, in der separate Feiern für bis zu 60 Personen durchgeführt werden können.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „Gebiet zwischen altem Festplatz und Kantstraße“ vom 29.08.1992 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Dort sind Schank- und Speisewirtschaften grundsätzlich zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Für das Vorhaben wird ein Mehrbedarf an Kfz-Stellplätze erforderlich. Eine Stellplatzberechnung und ein Stellplatzplan sind noch vorzulegen.

Das Vorhaben befindet sich zudem im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Stadtkern“. Es widerspricht nicht den Zielen der Satzung. Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB kann daher erteilt werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

Eine Stellplatzberechnung und ein Stellplatzplan sind noch vorzulegen

Der Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB wird zugestimmt.

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

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

Eine Stellplatzberechnung und ein Stellplatzplan sind noch vorzulegen

Der Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB wird zugestimmt.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch

V. Anlagen zu den Tagesordnungspunkten

Anlage zu Tagesordnungspunkt 1.3 (Seite 81)

