

## SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	<b>Bauausschuss</b>
Sitzungstag	16.09.2015
Beginn	16:00 Uhr
Ende	16:35 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  
Gineiger Margarete (Vertr. f. Zembsch Helga)  
Hübner Rosemarie  
Jobst Johann  
Kusstatscher Herbert  
Obermeier Paul  
Seitlinger Bernhard  
Unterstein Konrad  
Winkler Josef

**Nicht erschienen war(en):**  
Zembsch Helga

**Grund (un)entschuldigt:**  
Urlaub

### **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 Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Adalbert-Stifter-Straße West“;  
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 1.2 Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/1286, Gemarkung Traunreut, Gottfried-Michael-Straße 18;  
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 1.3 Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit – Mitte“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1194, 1197, 1201/3, 1201/2 sowie Teilflächen aus Flur-Nrn. 1201/9 und 1207/3, Gemarkung Stein a. d. Traun;  
Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss
- 1.4 Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1163, Gemarkung Traunreut (Verlängerung der Hofer Straße)
- 1.5 Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hochreit – Mitte“ hinsichtlich der Straßenführung

#### 2. Beschließende Angelegenheiten

- 2.1 Beschlussfassung zur Durchführung einer vereinfachten Umlegung im Bereich der Theodor-Körner-Straße und Übertragung der Befugnisse zur Durchführung der vereinfachten Umlegung nach § 80 Abs. 5 Satz 2 BauGB

## IV. Beschlüsse und Beschlussempfehlungen

### 1. Vorberatende Angelegenheiten

#### 1.1 Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Adalbert-Stifter-Straße West“; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss

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

- Vermessungsamt Traunstein  
Schreiben vom 10.07.2015
- Stadtwerke Traunreut  
Schreiben vom 15.07.2015
- Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41  
Schreiben vom 03.08.2015

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

- **Regierung von Oberbayern, München  
Höhere Landesplanungsbehörde**  
Schreiben vom 22.07.2015

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zuletzt mit Schreiben vom 26.09.2014 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Adalbert-Stifter-Straße West“ Stellung genommen. Er steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

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

Der zustimmende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Der zustimmende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 5.16**  
Schreiben vom 03.08.2015

„Wasserrechtliche und bodenschutzrechtliche Belange werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**  
Schreiben vom 06.08.2015

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Es wird noch zur Festsetzung Punkt 2.2.7 angeregt, die Wandhöhe zumindest bei Neubauten von OK Rohfußboden aus zu bemessen und die Höhenlagefixierung zwischen Fixpunkt und OK Rohfußboden im Rahmen des Höhenbezugssystems vorzunehmen.

Bei den Bestandsgebäuden kann die Bemessung der Wandhöhe laut Systemschnitt so beibehalten werden, weil die OK Rohfußboden deutlich über Gelände liegt und dies ansonsten zur Irritationen führen könnte.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Planungsabsicht der bisherigen Festsetzung Punkt 2.2.7 ist, sowohl bei einer Gebäudeerhöhung (Aufstockung) als auch bei einem Neubau, die Gebäude profilgleich zu gestalten und hierfür eine einheitliche Definierung eines Höhenfixpunktes zu benennen.

Die im Bebauungsplanentwurf formulierte Festsetzung wird deshalb beibehalten.

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Planungsabsicht der bisherigen Festsetzung Punkt 2.2.7 ist, sowohl bei einer Gebäudeerhöhung (Aufstockung) als auch bei einem Neubau, die Gebäude pro-

filgleich zu gestalten und hierfür eine einheitliche Definierung eines Höhenfixpunktes zu benennen.

Die im Bebauungsplanentwurf formulierte Festsetzung wird deshalb beibehalten.

- **Bayernwerk AG, Netzcenter Freilassing**  
Schreiben vom 12.08.2015

„Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Stellungnahmen vom 26.09.2014 bzw. 20.11.2013. Diese behalten ihre Gültigkeit weiterhin uneingeschränkt.

Zum Planungsvorhaben bestehen keine weiteren Hinweise oder 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:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Kommunalaufsicht, SG 2.20**  
Schreiben vom 14.08.2015

„Aus beitragsrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Adalbert-Stifter-Straße West“ keine Einwände.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**  
Schreiben vom 27.08.2015

„Die untere Naturschutzbehörde erhebt gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Adalbert-Stifter-Straße West“ (2. Anhörung, Schreiben vom 09.07.2015) keine Einwände.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der zustimmende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Der zustimmende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

- **Energie Südbayern GmbH, Traunreut**  
Schreiben vom 29.07.2015

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

Die bestehenden Erdgasmitteldruckleitungen (s. Lageplan M. 1 : 1000) dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In den Hinweisen wird unter dem Punkt „Versorgungsleitungen und Kabeltrassen“ Folgendes aufgenommen:

„Die bestehenden Erdgasmitteldruckleitungen dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden.“

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In den Hinweisen wird unter dem Punkt „Versorgungsleitungen und Kabeltrassen“ Folgendes aufgenommen:

„Die bestehenden Erdgasmitteldruckleitungen dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden.“

### Satzungsbeschluss:

#### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB den von Architektin Dipl.-Ing. (FH) Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, gefertigten Bebauungsplan für das Gebiet „Adalbert-Stifter-Straße West“ i. d. F. v. 21.05.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 21.05.2015, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB den von Architektin Dipl.-Ing. (FH) Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, gefertigten Bebauungsplan für das Gebiet „Adalbert-Stifter-Straße West“ i. d. F. v. 21.05.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 21.05.2015, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

### **1.2 Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/1286, Gemarkung Traunreut, Gottfried-Michael-Straße 18; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss**

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

- Vermessungsamt Traunstein  
Schreiben vom 06.07.2015
- Stadtwerke Traunreut  
Schreiben vom 07.07.2015
- Energie Südbayern GmbH, Traunreut  
Schreiben vom 23.07.2015

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

- **Bayernwerk AG, Netzcenter Freilassing**  
Schreiben vom 02.07.2015

„Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Gegen das Planungsvorhaben bestehen 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:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

für <b>10</b>	gegen <b>1</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- **Regierung von Oberbayern, München**  
**Höhere Landesplanungsbehörde**  
Schreiben vom 28.07.2015

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

**Planung**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes mit max. drei Vollgeschossen, wobei das untere Vollgeschoss als Hanggeschoss auszubilden ist, am südlichen Ende der Gottfried-Michael-Straße, geschaffen werden. Das geplante Wohngebäude stellt einen Ersatzbau für ein zwischenzeitlich aufgrund vieler Bauschäden ungenutztes Gebäude dar. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,13 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

**Bewertung**

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

Aufgrund der sensiblen Lage (Hangsituation) bitten wir um Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde, um den Belangen von Natur und



Landschaft, in Hinblick auf eine schonende Einbindung in das Ortsbild gerecht zu werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z).“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der zustimmende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die untere Bauaufsichtsbehörde wurde im Verfahren beteiligt.

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Der zustimmende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die untere Bauaufsichtsbehörde wurde im Verfahren beteiligt.

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

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**  
Schreiben vom 24.07.2015

„Die Bebauungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Ausgehend von Festsetzung Nr. 3 liegt ein nicht unproblematisches Gelände vor. Es ist zudem erforderlich, die Höhenlage des Gebäudes zu definieren. Weiterhin wäre es sinnvoll, die Wandhöhe zu definieren, deren unterer Bezugspunkt z. B. die OK RFB des Erdschosses ist, da die Höhe eines Vollgeschosses unbestimmt ist. Das ist aber nur dann sinnvoll, wenn auch die Höhenlage OK RFB mit Bezugspunkt definiert ist.

Zur Darstellung der Lage des Gebäudes im Gelände sind 1 - 2 Schemaschnitte sinnvoll, da nach dem Wortlaut der Festsetzung zu urteilen, das Gelände nach Süden und Osten abfällt.

Stützmauern genau im Grenzverlauf sind nicht zu befürworten. Höhendifferenzen sollten entweder harmonisch durch Geländeangleichungen oder im Einklang mit dem Geländeverlauf durch Böschungen oder terrassenförmige Angleichung, vorrangig unter Verwendung natürlicher Materialien, gelöst werden.

Die zusätzlichen Anschüttungen und massiven Stützmauern im Entwurf der Eingabepäne vermitteln einen nahezu wehrhaften Eindruck und werden in dieser Form aus ortplanerischer Sicht negativ beurteilt.

An die Grundstücksgrenze kann von Norden her angebaut werden, es ist aber eine offene Bauweise festgesetzt. Daher sind Grenzabstände einzuhalten (§ 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO).

Die Nebenanlage (Garage) müsste deshalb entweder bzgl. mittlerer Wandhöhe (max. 3 m) und der Länge der grenzständigen Bebauung (max. 9 m) gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO oder mit Abstandsfläche 0 m vor dem Hintergrund Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt werden. Es handelt sich hierbei um ein rein formell-rechtliches Thema.

Die Umgebungsbebauung weist zwar unterschiedliche Dachformen auf (Satteldach, Walmdach, Flachdach etc.), allerdings wechseln Dachform und -neigung nicht mehrmals innerhalb eines Gebäudes, was in der gegenständlichen Änderung kritisch gesehen wird.

Hinweis:

Grundsätzlich ist es sinnvoll, eine Bebauungsplanänderung so aufzubauen, dass diese zwar das geplante Vorhaben abdeckt, allerdings auch noch flexibel genug für (Ver)änderungen bleibt.

Baufenster und Dachformen sowie deren Abgrenzung stellen genau auf den Entwurf ab, was nicht Grundanliegen einer Bebauungsplanänderung sein sollte.

Die Festsetzung Nr. 2.3 enthält einen Schreibfehler „zusammenzubauende Gebäude“

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Höhenlage des Geländes liegt in Form eines Vermessungsplanes vor. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist auf diesen abgestimmt. Die Höhenlage OK RFB des Erdgeschosses wird definiert. Bezugspunkt für die Höhenentwicklung ist der im Wendehammer gelegene nördliche Schachtdeckel der Stadtwerke Traunreut in der Gottfried-Michael-Straße mit NN 559,94.

Es wird je ein Schemaschnitt zur Lage des Gebäudes im Gelände von Nord nach Süd und Ost nach West in den Bebauungsplan eingefügt.

Durch Ausführung der Stützmauer mit den sogenannten „Aufschüttungen“ wird der östliche Garagentrakt vollkommen in die Topographie eingebunden und ist dadurch von oben nicht mehr sichtbar. Dies verkleinert die sichtbaren Baumassen. Es entsteht ein „Mehr an Grün“. Neben Böschungen waren und sind gerade auch Stützmauern immer ein Mittel zur Bewältigung von Höhenunterschieden im Bauen. Darüber hinaus ist für die Stützmauer ein leichter Anzug (Neigung) und im Übergang zur Brüstung ein Versprung von 5 cm nach innen oder außen festgesetzt. So entsteht eine optisch wirksame Kante als Zäsur in der Höhenentwicklung. Höhenangleichungen in Form von Stützmauern sind bereits beim bestehenden Anwesen vorhanden!

Die mittlere Wandhöhe der an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegenen Garage wird mit max. 3,0 m gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO festgesetzt.

Es gibt nur zwei Dachtypen Pultdach und Flachdach. Bei der Dachform (Pultdach) des Hauptbaukörpers wechselt nur die Neigung nicht die Form. Diese bleibt immer gleich.

Der Inhalt des Hinweises es ist allgemein bekannt. Es handelt sich hier jedoch um eine besondere Situation, sowohl in Hinsicht auf die Topographie, als auch in Bezug auf die Errichtung eines Ersatzbaues bezüglich des Bestandes als letztes Gebäude nach einer Reihe von Anwesen, die alle mehr oder weniger individualisiert sind. Diese Individualisierung wurde als typographisches Merkmal zur Kenntnis genommen und entsprechend darauf reagiert. Daher wurde die Bebauungsplanänderung in diesem Bereich nach dem Entwurf abgestimmt. Es sollte bezüglich der Festsetzungen eben keine allzu offene Situation entstehen.

Der Schreibfehler bei „zusammenzubauende Gebäude" wird korrigiert.

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Die Höhenlage des Geländes liegt in Form eines Vermessungsplanes vor. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist auf diesen abgestimmt. Die Höhenlage OK RFB des Erdgeschosses wird definiert. Bezugspunkt für die Höhenentwicklung ist der im Wendehammer gelegene nördliche Schachtdeckel der Stadtwerke Traunreut in der Gottfried-Michael-Straße mit NN 559,94.

Es wird je ein Schemaschnitt zur Lage des Gebäudes im Gelände von Nord nach Süd und Ost nach West in den Bebauungsplan eingefügt.

Durch Ausführung der Stützmauer mit den sogenannten „Aufschüttungen“ wird der östliche Garagentrakt vollkommen in die Topographie eingebunden und ist dadurch von oben nicht mehr sichtbar. Dies verkleinert die sichtbaren Baumassen. Es entsteht ein „Mehr an Grün“. Neben Böschungen waren und sind gerade auch Stützmauern immer ein Mittel zur Bewältigung von Höhenunterschieden im Bauen. Darüber hinaus ist für die Stützmauer ein leichter Anzug (Neigung) und im Übergang zur Brüstung ein Versprung von 5 cm nach innen oder außen festgesetzt. So entsteht eine optisch wirksame Kante als Zäsur in der Höhenentwicklung. Höhenangleichungen in Form von Stützmauern sind bereits beim bestehenden Anwesen vorhanden!

Die mittlere Wandhöhe der an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegenen Garage wird mit max. 3,0 m gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO festgesetzt.

Es gibt nur zwei Dachtypen Pultdach und Flachdach. Bei der Dachform (Pultdach) des Hauptbaukörpers wechselt nur die Neigung nicht die Form. Diese bleibt immer gleich.

Der Inhalt des Hinweises es ist allgemein bekannt. Es handelt sich hier jedoch um eine besondere Situation, sowohl in Hinsicht auf die Topographie, als auch in Bezug auf die Errichtung eines Ersatzbaues bezüglich des Bestandes als letztes Gebäude nach einer Reihe von Anwesen, die alle mehr oder weniger individualisiert sind. Diese Individualisierung wurde als typographisches Merkmal zur Kenntnis genommen und entsprechend darauf reagiert. Daher wurde die Bebauungsplanänderung in diesem Bereich nach dem Entwurf abgestimmt. Es sollte bezüglich der Festsetzungen eben keine allzu offene Situation entstehen.

Der Schreibfehler bei „zusammenzubauende Gebäude" wird korrigiert.

### **Satzungsbeschluss:**

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

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Architekt Stadtplaner Mag. Dipl.-Ing. Martin Jobst, Breslauer Straße 6, 83301 Traunreut, gefertigte Bebauungsplanänderung „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/1286, Gemarkung Traunreut, Gottfried-Michael-Straße 18, i. d. F. v. 12.05.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 12.05.2015, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen redaktionellen Änderungen, als Satzung.

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Architekt Stadtplaner Mag. Dipl.-Ing. Martin Jobst, Breslauer Straße 6, 83301 Traunreut, gefertigte Bebauungsplanänderung „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/1286, Gemarkung Traunreut, Gottfried-Michael-Straße 18, i. d. F. v. 12.05.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 12.05.2015, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen redaktionellen Änderungen, als Satzung.

- 1.3 Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit – Mitte“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1194, 1197, 1201/3, 1201/2 sowie Teilflächen aus Flur-Nrn. 1201/9 und 1207/3, Gemarkung Stein a. d. Traun;  
Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss**

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein  
Schreiben vom 11.08.2015
- Stadtwerke Traunreut  
Schreiben vom 13.08.2015
- Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T  
Schreiben vom 27.08.2015
- Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14  
Schreiben vom 27.08.2015
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein  
Bereich Landwirtschaft  
Schreiben vom 09.09.2015

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

- **Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Traunstein**  
Schreiben vom 11.08.2015

„Aus landwirtschaftlicher Sicht werden keine Bedenken bezüglich der vorgelegten Planung eingebracht.

Wir bitten Sie darum, dies zur Kenntnis zu nehmen.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	<b>Beschlussempfehlung:</b>
<b>11</b>	<b>0</b>	

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

- **Regierung von Oberbayern, München**  
**Höhere Landesplanungsbehörde**  
Schreiben vom 13.08.2015

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

### Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll der im Gewerbegebiet Hochreit-Mitte ansässigen Fa. für Mess- und Steuerungstechnik Dr. Johannes Heidenhain GmbH größerer Spielraum bei der Höhenentwicklung notwendiger Erweiterungs- und Ersatzbauten eingeräumt werden. Zu diesem Zweck werden in dem von West nach Ost ansteigenden Gelände drei Teilbereiche mit ansteigender Gebäudehöhe festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe soll hierbei von bislang 17 m auf ca. 25 m erhöht werden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 14 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt.

### Bewertung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit-Mitte“ steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Aufgrund der Ortsrandlage und der um bis zu 8 m erhöhten Gebäudehöhe, bitten wir die Planung eng mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, um den Belangen von Natur und Landschaft, in Hinblick auf eine schonende Einbindung geplanter Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild, soweit als möglich gerecht zu werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z, B I 2.1 Z).“

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Traunstein setzt sich in ihrer Stellungnahme intensiv mit dem Thema der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild auseinander und kommt nach einem Ortstermin zu dem Schluss, dass das durch die Bebauungsplanänderung ermöglichte zusätzliche Baurecht vertretbar ist. Die untere Naturschutzbehörde wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt und hat keine Einwände vorgetragen.

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Traunstein setzt sich in ihrer Stellungnahme intensiv mit dem Thema der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild auseinander und kommt nach einem Ortstermin zu dem Schluss, dass das durch die Bebauungsplanänderung ermöglichte zusätzliche Baurecht vertretbar ist. Die untere Naturschutzbehörde wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt und hat keine Einwände vorgetragen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**  
Schreiben vom 02.09.2015

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Die geplante Wandhöhe ist gegenüber dem Bestand und dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine nicht unerhebliche Änderung, durch die die Firma Heidenhain eine effektivere Nutzung des verfügbaren gewerblichen Baulandes anstrebt. Es wurde eine Besichtigung des Areals und dessen Umgebung mit Herrn Welkhammer vorgenommen.

Die im Westen an der Staatstraße vorgelagerte Geothermie sowie die Firma Rinke mit Brechanlage und diversen Silotürmen stellen bereits großformatige und zum Teil auch dominierende Bauten gewerblicher Prägung im näheren Umfeld dar.

Insofern ist die bauleitplanerische Zielstellung nicht nur innerhalb des Baugebietes „Hochreit-Mitte“, sondern auch in Relation zur gewerblichen Prägung des Umfeldes zu bewerten.

Mit eingehender Erörterung der Zielstellung durch Hr. Welkhammer vor Ort wurde herausgestellt, dass die Wandhöhe bereichsweise, speziell bei geplanten Verwaltungsbauten ausgeschöpft werden soll. Dazu wurde ein Vorkonzept gezeigt und wird noch laut Hr. Welkhammer eine Erläuterung vorgelegt, die zur Untermauerung des Änderungsentwurfes auch Bestandteil der Begründung sein sollte.

Eine differenzierte bereichsweise Festlegung oder Staffelung der Wandhöhe ist nach Anfrage seitens der Firma nicht gewünscht, da man in der Planung flexibel bleiben und keinen weiteren Aufwand infolge punktueller Änderungen betreiben möchte.

Insgesamt war vor Ort festzustellen, dass sich das Firmenbild in üblicher Weise mit vorbildlicher Durch- und Eingrünung sowie zurückhaltender hochwertiger Gewerbearchitektur dokumentiert.

Es ist zwar davon auszugehen, dass eine deutliche Massierung der baulichen Nutzung angestrebt wird, was aber unter oben genannten Aspekten zu relativieren und abzuwägen ist.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Die in der Begründung angeführte Bezugshöhe unter Punkt 2 ist laut rechtskräftigem Bebauungsplan, Festsetzung Nr. 4.1 die Höhenkote 547 m ü.NN (nicht 476 m ü.NN).

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

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

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird gemäß der Anregung der Unteren Bauaufsichtsbehörde ergänzt, der angesprochene Schreibfehler korrigiert.



für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird gemäß der Anregung der Unteren Bauaufsichtsbehörde ergänzt, der angesprochene Schreibfehler korrigiert.

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**  
Schreiben vom 11.09.2015

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

Dementsprechend sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

**Billigungsbeschluss:**

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat billigt den Entwurf der Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Hochreit – Mitte“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1194, 1197, 1201/3, 1201/2 sowie Teilflächen aus Flur-Nrn. 1201/9 und 1207/3, Gemarkung Stein a. d. Traun, i. d. F. v. 14.07.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 14.07.2015 der Partnerschaftsgesellschaft von Angerer, Konrad, Fischer, Urbaniak, Lohensteinstraße 22, 81241 München, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.



für <b>10</b>	gegen <b>1</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat billigt den Entwurf der Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Hochreit – Mitte“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1194, 1197, 1201/3, 1201/2 sowie Teilflächen aus Flur-Nrn. 1201/9 und 1207/3, Gemarkung Stein a. d. Traun, i. d. F. v. 14.07.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 14.07.2015 der Partnerschaftsgesellschaft von Angerer, Konrad, Fischer, Urbaniak, Lohensteinstraße 22, 81241 München, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

#### **1.4 Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1163, Gemarkung Traunreut (Verlängerung der Hofer Straße)**

Der Stadtrat hat sich am 23.07.2015 grundsätzlich für die Aufschließung des Grundstücks Fl.Nr. 1163, Gemarkung Traunreut, als Wohnbaufläche ausgesprochen.

Das Grundstück ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Um das Grundstück einer Bebauung zuzuführen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Grundstück liegt angrenzend an den Bebauungsplan „Hofer Straße“ und bildet den Abschluss der Bebauung in diesem Bereich nach Westen. Es bietet sich daher an, den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hofer Straße“ um das Grundstück Fl.Nr. 1163, Gemarkung Traunreut, zu erweitern.

Bei dem Grundstück handelt es sich um das letzte Baugrundstück zum Schneckenberg hin. Dieser wurde im ISEK-Verfahren als wichtiger Naherholungsgebiet definiert, der der Bevölkerung auch zugänglich bleiben soll. Ob der Schneckenberg einmal großflächig umgestaltet wird, steht noch nicht fest. Es muss aber in jedem Fall der Zugang zum Naherholungsgebiet gemäß dem ISEK berücksichtigt werden.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan „Hofer Straße“ auf den angrenzenden Grundstücken 5- bzw. 6-geschossige Gebäude zulässt, wird vorgeschlagen, auch auf dem Grundstück Fl.Nr. 1163 Geschosswohnungsbau zuzulassen.

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1163, Gemarkung Traunreut.

für <b>10</b>	gegen <b>1</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1163, Gemarkung Traunreut.

---

## 1.5 Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hochreit – Mitte“ hinsichtlich der Straßenführung

---

Der Stadtrat hat am 29.07.2015 die Verhandlungsergebnisse zur Neuordnung der Erschließung im Bereich Hochreit gebilligt.

Es ist vorgesehen, das „Gewerbegebiet Hochreit – Mitte“ mit einer neuen Trasse, die im Bereich des Geothermie-Kraftwerks beginnt und bis zur Rudolf-Diesel-Straße führt, an die Staatsstraße St 2104 anzubinden.

Die neue Trassenführung soll im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit – Mitte“ planungsrechtlich abgesichert werden.

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit - Mitte“.

Die neue Trasse nördlich des Gewerbegebiets bis zur Anbindung an die St 2104 soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

für <b>10</b>	gegen <b>1</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit - Mitte“.

Die neue Trasse nördlich des Gewerbegebiets bis zur Anbindung an die St 2104 soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

---

## 2. Beschließende Angelegenheiten

---

### 2.1 Beschlussfassung zur Durchführung einer vereinfachten Umlegung im Bereich der Theodor-Körner-Straße und Übertragung der Befugnisse zur Durchführung der vereinfachten Umlegung nach § 80 Abs. 5 Satz 2 BauGB

---

Im Bereich der Theodor-Körner-Straße soll entlang der Staatsstraße St 2104 der bestehende kombinierte Geh- und Radweg verlängert werden. Von dem hierfür erforderlichen Grunderwerb ist eine größere Eigentümergemeinschaft betroffen.

Seitens der betroffenen Eigentümergemeinschaft (Eigentümerversammlung vom 17.06.2015) liegt die Zustimmung zu einem flächengleichen Tausch mit der Stadt vor.

Bei einer Eigentümergemeinschaft müssten alle Eigentümer den notariellen Vertrag unterzeichnen. Um diesen Aufwand und die damit verbundenen Kosten zu vermeiden, soll die Eigentumsübertragung im Rahmen einer vereinfachten Umlegung erfolgen.

Die Durchführung der vereinfachten Umlegung soll auf das Vermessungsamt Traunstein übertragen werden. Die Kosten der Durchführung der vereinfachten Umlegung hat die Stadt Traunreut zu tragen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Für die Eigentumsübertragung im Bereich der Theodor-Körner-Straße zur Fortführung des bestehenden Geh- und Radweges an der Staatsstraße St 2104 wird gemäß §§ 80 ff BauGB eine vereinfachte Umlegung durchgeführt.

Die Grundabtretung hat durch flächengleichen Tausch zu erfolgen.

Der erste Bürgermeister wird ermächtigt, eine Vereinbarung mit dem Vermessungsamt Traunstein über die Übertragung der Befugnisse zur Durchführung der vereinfachten Umlegung abzuschließen.

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschluss:</b>
------------------	-------------------	-------------------

Für die Eigentumsübertragung im Bereich der Theodor-Körner-Straße zur Fortführung des bestehenden Geh- und Radweges an der Staatsstraße St 2104 wird gemäß §§ 80 ff BauGB eine vereinfachte Umlegung durchgeführt.

Die Grundabtretung hat durch flächengleichen Tausch zu erfolgen.

Der erste Bürgermeister wird ermächtigt, eine Vereinbarung mit dem Vermessungsamt Traunstein über die Übertragung der Befugnisse zur Durchführung der vereinfachten Umlegung abzuschließen.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter  
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch