

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	29.06.2016
Beginn	16:00 Uhr
Ende	17:03 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:

Dzial Günter
Hübner Rosemarie
Jobst Johann
Kusstatscher Herbert
Obermeier Paul
Seitlinger Bernhard
Unterstein Konrad
Winkler Josef
Zembsch Helga

Nicht erschienen war(en):
Dangschat Hans-Peter

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 Neubau des Gerätehauses für die Feuerwehr Traunwalchen mit Räumen für die Schützengilde Traunwalchen (Wiedervorlage – zuletzt im Stadtrat am 22.10.2015 bzw. am 12.05.2016);
Genehmigung der Entwurfsplanung
- 1.2 Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Darstellung eines Gewerbegebietes im Bereich der Kiesgruben bei Seiboldsdorf westlich der Hochstraße in der Gemarkung Haslach der Stadt Traunstein
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung;
- Stellungnahme als Nachbargemeinde

2. Beschließende Angelegenheiten

- 2.1 Asphaltdeckenbauarbeiten im Stadtgebiet Traunreut;
- Auftragsvergabe für die Tiefbauarbeiten
- 2.2 Neubau der Austraße in Sankt Georgen im Bereich des Bahnüberganges;
- Auftragsvergabe für die Tiefbauarbeiten
- 2.3 Antrag auf Baugenehmigung zu Änderungen an den Gebäuden 56 und 31 (Errichtung einer Übergangs- und Medienbrücke zwischen den Gebäuden, Anbau eines Bürogebäudes an das Geb. 56 und Versetzen der Außentreppe an dem Gebäude 31) auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/5, Gemarkung Traunreut;
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: BSH Hausgeräte GmbH
- 2.4 Erstellung eines Radwegkonzeptes – Einholung von Angeboten
- 2.5 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Behindertenwerkstätte in ein Flüchtlingswohnheim auf dem Grundstück Fl.Nr. 1162/13, Gemarkung Traunreut (Porschestraße 6);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB –
Wiedervorlage;
Antragstellerin: Ingrid Bachl

IV. Beschlüsse und Beschlussempfehlungen

1. Vorberatende Angelegenheiten

1.1 Neubau des Gerätehauses für die Feuerwehr Traunwalchen mit Räumen für die Schützengilde Traunwalchen (Wiedervorlage – zuletzt im Stadtrat am 22.10.2015 bzw. am 12.05.2016); Genehmigung der Entwurfsplanung

Dieser Tagesordnungspunkt wird vertagt.

1.2 Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Darstellung eines Gewerbegebietes im Bereich der Kiesgruben bei Seiboldsdorf westlich der Hochstraße in der Gemarkung Haslach der Stadt Traunstein Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung; - Stellungnahme als Nachbargemeinde

Der Stadtrat Traunstein hat in seiner Sitzung vom 02.10.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten Bereich zwischen der Südspange einschließlich der bestehenden Kiesgruben westlich der Hochstraße beschlossen.

Zwischenzeitlich erfolgte die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung.

Als Ergebnis dieser Beteiligung wurde festgestellt, dass die Planung in der ursprünglich beabsichtigten Form nicht weitergeführt werden kann, da eine abschließende Beurteilung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Bereich der Kiesgruben zum damaligen Zeitpunkt nicht möglich war.

Der Stadtrat Traunstein hat daher in seiner Sitzung am 26.03.2015 beschlossen, das Plangebiet auf einen nördlichen und auf einen südlichen Teilbereich aufzuteilen. Für den nördlichen Teilbereich wurde das Bebauungsplanverfahren bereits abgeschlossen. Nach Klärung der naturschutzrechtlichen Problematik kann nun auch die Planung für den südlichen Teilbereich fortgeführt werden.

In der Stadt Traunstein besteht ein Bedarf an Flächen für Gewerbe, da fast keine Flächen mehr mit Baurecht zur Verfügung stehen. Gleichzeitig besteht konkret Bedarf für Betriebe in der Größenordnung von etwa 5,8 ha Baufläche, die sich entweder in Traunstein neu ansiedeln wollen oder Verlagerungsbedarf haben.

Zur Förderung der Betriebe und zur Sicherung der Arbeitsplätze und somit zur Sicherung und Stärkung der Wirtschaft weist die Stadt Traunstein daher ein neues Gewerbegebiet aus. In der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Gesamtfläche entlang der Hochstraße als Gewerbegebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für diesen zweiten Entwicklungsschritt.

Gleichzeitig wird der südwestliche Teilbereich des ersten Teils geändert: hier war bisher am Ende der Erschließungsstraße eine Wendepalte vorgesehen. Die kann nun entfallen, da die Erschließungsstraße in den zweiten Abschnitt verlängert wird.

Ziel der Stadt Traunstein ist es, Flächen für Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen. Daher sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevantem Sortiment gem. Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 ausgeschlossen. Durch diese Festsetzung ist ausgeschlossen, dass ein neuer Handelsstandort entsteht, der eine Konkurrenz zur Innenstadt darstellt.

Da noch keine Parzellierung für einzelne Grundstücke vorliegt, sind große Baufelder festgesetzt. Diese halten einen Mindestabstand von 3,0 m zur Erschließungsstraße bzw. zu festgesetzten Grünflächen ein.

Entlang der ST 2105 ist eine anbaufreie Zone mit einer Tiefe von 20,0 m gemessen ab Fahrbahnkante festgesetzt. Innerhalb dieser Zone sind keine Gebäude zulässig, Stellplätze sind zulässig.

Ein Teil dieser anbaufreien Zone ist als Fläche für die Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese hat eine Tiefe von 15,0 m und ist damit ausreichend breit bemessen. Im Norden ist auf dem Grundstück Flurnummer 279 ein großes Feldgehölz vorhanden, das die beiden Gewerbebereiche gliedert. Damit wird die Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum verbessert und der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

Stellplätze dürfen in einer Tiefe bis zu 5 m innerhalb der festgesetzten Fläche für die Ortsrandeingrünung errichtet werden, allerdings höchstens auf bis zu 50% der Länge der Grünfläche.

Die GRZ ist mit 0,8 festgesetzt. Das ist die Obergrenze nach BauNVO. Es ist hier sinnvoll, diese Obergrenze zu wählen, da auf diese Weise das Bauland gut ausgenutzt werden kann. Letztlich spart diese Festsetzung auch Flächen.

Die seitliche Wandhöhe ist wie im ersten Teil des Gewerbegebietes im unteren Bereich mit 9,50 festgesetzt. Aufgrund des ansteigenden Geländes ist sie in den höher liegenden Bereich nur mit 8,50 m festgesetzt, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren. Diese Höhe hat sich aus der Diskussion der Standortanforderungen verschiedener Interessenten als sinnvoll und erforderlich erwiesen.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Darstellung eines Gewerbegebietes im Bereich zwischen der Südspange und den bestehenden Kiesgruben westlich der Hochstraße der Stadt Traunstein hat sich der Stadtrat Traunreut bereits in seiner Sitzung vom 14.01.2015 befasst und beschlossen, dass seitens der Stadt Traunreut hierzu keine Anregungen vorgebracht werden.

Mit Schreiben vom 10.06.2016 der Stadt Traunstein wird die Stadt Traunreut wiederum am Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Darstellung eines Gewerbegebietes im Bereich der Kiesgruben bei Seiboldsdorf westlich der Hochstraße in der Gemarkung Haslach der Stadt Traunstein beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes zur Darstellung eines Gewerbegebietes im Bereich der Kiesgruben bei Seiboldsdorf westlich der Hochstraße in der Gemarkung Haslach der Stadt Traunstein i. d. F. v. 29.10.2015 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

für 10	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes zur Darstellung eines Gewerbegebietes im Bereich der Kiesgruben bei Seiboldsdorf westlich der Hochstraße in der Gemarkung Haslach der Stadt Traunstein i. d. F. v. 29.10.2015 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

2. Beschließende Angelegenheiten

2.1 Asphaltdeckenbauarbeiten im Stadtgebiet Traunreut; - Auftragsvergabe für die Tiefbauarbeiten

In der Zeit vom 11.07.2016 bis 30.09.2016 sollen in folgenden Straßenabschnitten Asphaltdeckenbauarbeiten ausgeführt werden.

- Baugebiet „Frauenbrunn II“	3 Straßenzüge	ca. 2.000 m ²
- Baugebiet „Walchenfeld“	5 Straßenzüge	ca. 7.000 m ²
- Fichtenwaldstraße	Straßenabschnitt	ca. 500 m ²
- Gartenstraße	Straßenabschnitt	ca. 750 m ²
- Sonnenstraße	Straßenabschnitt	ca. 350 m ²

Diese Bauleistungen (Tiefbauarbeiten) wurden am 01. Juni 2016 in Beschränktem Umfang ausgeschrieben.

Die Vergabeunterlagen wurden vom Stadtbauamt Traunreut erstellt und über das Ausschreibungssystem des Bayer. Staatsanzeigers sechs Bewerbern zur Verfügung gestellt.

Die Angebotseröffnung fand am 22.06.2016 statt.
Fünf Angebote wurden fristgerecht vorgelegt.

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

Mindestbieter: Fa. Traun-Tiefbau GmbH, Traunreut **86.016,76 € brutto**
einschließlich 3 % Nachlass

Zweitbieter : 105.249,13 € brutto
Drittbieter : 109.380,55 € brutto

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Auftrag für die Ausführung von Asphaltdeckenbauarbeiten im Stadtgebiet Traunreut wird an die mindestnehmende Firma Traun-Tiefbau GmbH, Bayernstraße 10, 83301 Traunreut, zum geprüften Angebotspreis von 86.016,76 € einschließlich 3 % Nachlass und 19 % MwSt. vergeben. Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 22.06.2016.

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

Der Auftrag für die Ausführung von Asphaltdeckenbauarbeiten im Stadtgebiet Traunreut wird an die mindestnehmende Firma Traun-Tiefbau GmbH, Bayernstraße 10, 83301 Traunreut, zum geprüften Angebotspreis von 86.016,76 € einschließlich 3 % Nachlass und 19 % MwSt. vergeben. Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 22.06.2016.

2.2 Neubau der Austraße in Sankt Georgen im Bereich des Bahnüberganges; - Auftragsvergabe für die Tiefbauarbeiten

Die Stadt Traunreut beabsichtigt die Umgestaltung der Austraße in Sankt Georgen, im Bereich der Bahnquerung, sowie den Neubau eines Gehweges zwischen der Kreisstraße TS 42 und der Austraße.

Außerdem wird im Zuge der Baumaßnahme durch die Stadtwerke Traunreut die Wasserleitung im Baubereich um ca. 50 m verlängert. Die Erdarbeiten für diese Maßnahme sind ebenfalls in der Ausschreibung enthalten.

Die Arbeiten sollen in der Zeit vom 18.07.2016 bis 05.08.2016 ausgeführt werden.

Diese Bauleistungen (Tiefbauarbeiten) wurden am 07. Juni 2016 in Beschränktem Umfang ausgeschrieben.

Die Vergabeunterlagen wurden von der **ing** Traunreut GmbH, Traunreut, erstellt und über das Ausschreibungssystem des Bayer. Staatsanzeigers sechs Bewerbern zur Verfügung gestellt.

Die Angebotseröffnung fand am 20.06.2016 statt.
Vier Angebote wurden fristgerecht vorgelegt.

Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgte durch die **ing** Traunreut GmbH und erbrachte folgendes Ergebnis:

Mindestbieter: Fa. Traun-Tiefbau GmbH, Traunreut	79.674,61 € brutto
Zweitbieter :	80.511,41 € brutto
Drittbieter :	82.034,40 € brutto

Die Gesamtangebotssumme gliedert sich wie folgt auf:

<u>Anteil Stadt Traunreut</u> Straßenbauarbeiten	73.046,72 € brutto
<u>Anteil Stadtwerke Traunreut</u> Erdarbeiten Wasserleitungsbau	6.627,89 € brutto

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Auftrag für die Ausführung der Neugestaltung der Austraße in Sankt Georgen wird an die mindestnehmende Firma Traun-Tiefbau GmbH, Bayernstraße 10, 83301 Traunreut, zum geprüften Angebotspreis von 79.674,61 € einschließlich 19 % MwSt. vergeben. Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 20.06.2016.

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

Der Auftrag für die Ausführung der Neugestaltung der Austraße in Sankt Georgen wird an die mindestnehmende Firma Traun-Tiefbau GmbH, Bayernstraße 10, 83301 Traunreut, zum geprüften Angebotspreis von 79.674,61 € einschließlich 19 % MwSt. vergeben. Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 20.06.2016.

**2.3 Antrag auf Baugenehmigung zu Änderungen an den Gebäuden 56 und 31 (Errichtung einer Übergangs- und Medienbrücke zwischen den Gebäuden, Anbau eines Bürogebäudes an das Geb. 56 und Versetzen der Außentreppe an dem Gebäude 31) auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/5, Gemarkung Traunreut;
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: BSH Hausgeräte GmbH**

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung einer Übergangs- und Medienbrücke zwischen den Gebäuden 56 und 31, den Anbau eines Bürogebäudes an das Geb. 56 und das Versetzen der Außentreppe an dem Gebäude 31.

Die Vorhaben befindet sich zum Teil innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplans „Industriegebiet am Frühlinger Spitz“ vom 28.06.2014 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils befinden sich das Gebäude 31 und eine Hälfte der Übergangs- und Medienbrücke.
Das Vorhaben beurteilt sich dort nach § 34 Abs. 2 BauGB.

Der andere Teil der Übergangs- und Medienbrücke, das Gebäude 56 und das Bürogebäude (neu) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Eigenart der näheren Umgebung, bzw. deren Festsetzung im Bebauungsplan, entspricht einem Industriegebiet (§ 9 BauNVO). Die Maßnahmen sind dort grundsätzlich zulässig (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Das Vorhaben widerspricht folgender Festsetzung des Bebauungsplanes:
Bürogebäude (neu) und Teil der Übergangs- und Medienbrücke liegen außerhalb einer Baugrenze.

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

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 10	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).

2.4 Erstellung eines Radwegekonzeptes – Einholung von Angeboten

Mit Beschlüssen vom 22.05.2003 verabschiedete der Stadtrat ein Radwegekonzept auf der Grundlage des Entwurfs des Agenda21-Arbeitskreises Verkehr.

Nach Ansicht der Stadtverwaltung sollte ein für das gesamte Stadtgebiet gültiges aktualisiertes Radwegekonzept ausgearbeitet und vom Stadtrat beschlossen werden, das dann Grundlage der anstehenden Straßenausbauplanungen ist. Die Einholung von Angeboten und die beabsichtigte Vergabe an ein Planungsbüro wird zurückgestellt, da der Agenda21-Arbeitskreis Verkehr selbst einen Entwurf ausgearbeitet hat bzw. Vorschläge nach Absprache mit der Stadtverwaltung vorlegen möchte, über die dann der Bauausschuss/Stadtrat entscheiden kann.

Eine Abstimmung ist deshalb zu diesem Tagesordnungspunkt nicht erforderlich.

2.5 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Behindertenwerkstätte in ein Flüchtlingswohnheim auf dem Grundstück Fl.Nr. 1162/13, Gemarkung Traunreut (Porschestraße 6); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB – Wiedervorlage; Antragstellerin: Ingrid Bachl

Die Antragstellerin beabsichtigt die Nutzungsänderung einer Behindertenwerkstätte in ein Flüchtlingswohnheim.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „Porschestraße“ vom 29.04.1987 mit 1. Änderung vom 09.05.2016 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Dort können Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Für das Vorhaben sind 3 Kfz-Stellplätze erforderlich. Vorhanden sind 4 Kfz-Stellplätze.

Hinweis für LRA:

Letzte Genehmigungen: B-876-2006 und B-212-2010.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

Der erste Bürgermeister ließ in der Sitzung des Bauausschusses am 08.06.2016 über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen. **4 Stadträte stimmten für den Vorschlag, 7 dagegen. Der Bauausschuss verweigerte somit die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.**

Stellungnahme der Bauverwaltung des Landratsamtes Traunstein vom 15.06.2016:

„Bezüglich vorliegenden Sachverhaltes erhalten Sie folgende Einschätzung:

Die Nutzungsänderung in eine Asylbewerberunterkunft ist nach §§ 246 XI, 8 III Nr. 2 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig.

Ein Ausschluss von Anlagen für soziale Zwecke ist im Bebauungsplan der Stadt Traunreut nicht vorgesehen.

Die Voraussetzungen für die Erteilung der Ausnahme nach §§ 246 XI, 8 III Nr. 2 BauNVO sind auch dann gegeben, wenn einzelne Plätze für sog. Fehlbeleger vorgehalten werden, die nach Anerkennung als Asylbewerber reguläre Flüchtlingsunterkünfte verlassen müssen und vorübergehend in der Unterkunft Aufnahme finden. Eine längerfristige Wohnnutzung durch Fehlbeleger ist bauplanungsrechtlich unzulässig.

Sollten auch die Voraussetzungen zur Erteilung der Ausnahme nach §§ 246 XI, 8 III Nr. 2 BauNVO vorliegen, scheint die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gegeben.“

Das Landratsamt bittet um nochmalige Prüfung der Entscheidung vom 08.06.2016 unter Berücksichtigung der o.g. Stellungnahme.

Mit Telefax vom 24.06.2016 stellt Herr Stadtrat Josef Winkler namens der BL-Stadtratsfraktion folgende Anfragen bzw. Anträge:

„Namens der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e.V. darf ich zur Beschlussvorlage für den TOP 2.5 in der Bauausschusssitzung am 29.06.2016 folgendes feststellen und beantragen:

1.

Zu dem in der Beschlussvorlage wiedergegebenen Schreiben der Bauverwaltung des Landratsamts Traunstein vom 15.06.2016 gibt es keinerlei Stellungnahme der Stadtverwaltung dazu, ob und ggf. aus welchen Gründen das erbetene gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erteilt werden muss oder nicht. Eine derartige Aussage wäre für die nochmalige Beratung und Beschluss-

fassung zu dieser Thematik unabdingbar gewesen, da andernfalls lediglich die gleichen Argumente diskutiert würden, wie dies in der Bauausschusssitzung am 08.06.2016 geschehen ist und mehrheitlich zur Verweigerung der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens geführt hat.

Was war der Grund dafür, dass sich die Verwaltung einer derartigen Stellungnahme versagt hat?

Welche in der Bauausschusssitzung am 08.06.2016 noch nicht bekannten Sachverhalte rechtfertigen die nochmalige Behandlung dieses Antrages?

2.

Für die neuerliche Beratung und Abstimmung beantrage ich folgende schriftliche Stellungnahmen der Stadtverwaltung:

- a) Gibt es eine Verpflichtung, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, wie Herr Stadtbaumeister Gätzschnann dies in der Bauausschusssitzung am 08.06.2016 geäußert hat oder hat der Bauausschuss ein Ermessen, das auch zu der bereits erfolgten Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens führen kann? Weshalb gibt es für den Fall, dass eine Verpflichtung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens besteht, keinen derartigen Hinweis in der Stellungnahme der Bauverwaltung des Landratsamtes vom 15.06.2016, sondern lediglich die Aussage, dass unter bestimmten Voraussetzungen die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gegeben „scheint“? Weshalb gibt es für den Fall einer derartigen Verpflichtung keine Stellungnahme des Landratsamtes als Rechtsaufsichtsbehörde?
- b) Vorliegend findet wohl die Regelung in § 246 Abs. X BauGB Anwendung. Nach ihr kann bis zum 31.12.2019 in Gewerbegebieten für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vertretbar ist.
Bedeutet diese Möglichkeit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, dass der Bauausschuss frei in seiner Entscheidung darüber ist, ob er von ihr Gebrauch macht oder nicht?
- c) Wie kommt die Stellungnahme der Bauverwaltung des Landratsamtes Traunstein vom 12.06.2016 über § 246 Abs. XI BauGB zum Verweis auf § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO? Aus dem Wortlaut von § 246 Abs. XI BauGB kann ich dies nicht herleiten.
- d) Wie ist derzeit der Stand der Unterbringung von Flüchtlingen in den einzelnen Gemeinden der Landkreise Traunstein und Rosenheim? In welchem Umfang gibt es darüber hinaus in diesen Kommunen derzeit noch ungenützte Plätze in Flüchtlingsheimen wie z. B. in Trostberg, Traunstein und Traunreut?

3.

Schließen möchte ich diese Anfrage mit folgender im Internet unter <http://www.dstgb.de/dstg/Homepage/Schwerpunkte/Städtebau> gefundenen Stellungnahme des Deutschen Städte- und Gemeindeverbandes:

„Unabhängig von den jetzt neu geschaffenen und erweiterten sowie grundsätzlich aus kommunaler Sicht zu begrüßenden Möglichkeiten im Städtebaurecht streben Städte und Gemeinden im Sinne einer ‚Integrations- und Willkommenskultur‘ vorrangig eine dezentrale und in kleineren Einheiten erfolgende Unterbringung der Flüchtlinge in bestehenden Entwicklungsgebieten an. Die Nutzung von Flächen in Gewerbegebieten sowie im Außenbereich dürfte daher in Zukunft die „ultima ratio“ bleiben.“

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

zu 1.:

Es ist üblich, dass die Untere Bauaufsichtsbehörde vor der Einleitung eines förmlichen Verfahrens zur Ersetzung eines rechtswidrig verweigerten gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB) der Gemeinde Gelegenheit gibt, nochmals in der Sache zu beraten. Dies ist auch hier geschehen.

Es ist nicht Aufgabe der Stadtverwaltung die Rechtsauffassung des Landratsamtes zu kommentieren.

zu 2.:

Widerspricht die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens der vom Landratsamt festgestellten Rechtmäßigkeit des Bauvorhabens, so kann die Untere Bauaufsichtsbehörde das fehlende gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB i.V.m. Art. 53 und 54 BayBO ersetzen. Das Landratsamt handelt hier nicht als Rechtsaufsichtsbehörde sondern als Untere Bauaufsichtsbehörde.

Der von der BL-Fraktion erfragte Stand der Unterbringung von Flüchtlingen in den einzelnen Gemeinden ist für den Landkreis Traunstein auf der Homepage der Stadt Traunreut (monatlich aktualisiert) zu sehen. Die Daten des Landkreises Rosenheim liegen der Stadt Traunreut nicht vor. Ebenso hat die Stadt Traunreut keinen Zugang zu Daten bzgl. ungenützter Plätze in Flüchtlingseinrichtungen.

In diesem Zusammenhang darf die Stadtverwaltung darauf hinweisen, dass die geplante Nutzungsänderung für das Anwesen Porschestraße 6 ausschließlich unter baurechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilen ist.

Ergänzende Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein vom 28.06.2016:

„Gerne kann ich nachfolgend zu den relevanten Punkten kurz Stellung nehmen, ohne jedoch auf politische Aussagen kommunaler Verbände einzugehen:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans GE Porschestraße; gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO (sowohl in der aktuell geltenden Fassung der BauNVO 1990 als auch nach der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans geltenden BauNVO 1977) werden durch die Festsetzung der Gebietsart „Gewerbegebiet“ die Bestimmungen des § 8 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Rechtsprechung behandelt Asylbewerberunterkünfte –zu Recht– als Anlagen für soziale Zwecke, allerdings mit einem sehr wohnähnlichen Charakter; aufgrund dieses wohnähnlichen Charakters ist die Ausprägung einer Anlage für soziale Zwecke in Form der Asylbewerberunterkunft nicht ausnahmsweise über § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Gewerbegebiet zulassungsfähig, weil derartige Anlagen dem Gebietscharakter widersprechen (vgl. insbesondere BayVGH, Urteil vom 06.02.2015, 15 B 14.1832; Beschluss vom 05.03.2015, 1 ZB 14.2373). Nach der letztgenannten Entscheidung kann die Zulassung solcher Anlagen im Gewerbegebiet ausschließlich über das vom Gesetzgeber geschaffene Instrumentarium des § 246 Abs. 10 BauGB mittels Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart erfolgen.

Ein Ausschluss von Anlagen für soziale Zwecke ist im Bebauungsplan Porschestraße nicht erfolgt, so dass § 246 Abs. 10 BauGB für Befreiungen von der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich anwendbar ist.

Nach § 246 Abs. 10 Satz 2 BauGB gilt für derartige Vorhaben § 36 BauGB entsprechend, wobei für die Frist nach § 36 Abs. 2 Satz 2 die Einschränkungen des § 246 Abs. 15 BauGB zu beachten sind (Verkürzung der Fiktionsfrist auf 1 Monat).

Nach § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB darf das gemeindliche Einvernehmen nur aus bauplanungsrechtlichen Gründen des einschlägigen Gebiets-§ bzw. der Befreiungsvorschrift verweigert werden; hier müssten sich Versagungsgründe also aus § 246 Abs. 10 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO ergeben (im Umkehrschluss bedeutet das die Pflicht zur Einvernehmenserteilung, wenn die Zulässigkeitsvoraussetzungen gegeben sind), wobei die Norm als Ermessensvorschrift ausgestaltet ist. Relevant ist insofern die Würdigung nachbarlicher Interessen und die Vereinbarkeit des Vorhabens mit öffentlichen Belangen (z.B. vorhandene und genehmigte Betriebe in nächster Umgebung mit erheblichem Störpotenzial).

Die Ausübung des von der Norm eingeräumten Ermessens ist selbstverständlich nicht frei, sondern hat pflichtgemäß zu erfolgen (vgl. Art. 40 BayVwVfG), so dass insbesondere auch der Zweck der zur Ermessensausübung ermächtigenden Norm zu beachten ist, hier also die Schaffung erforderlicher Unterkünfte für Asylbegehrende unter erleichterten planungsrechtlichen Voraussetzungen. Etwaige bereits in der Vergangenheit in gleich gelagerten Fällen erteilten Zustimmungen der Stadt könnten das Ermessen entsprechend einschränken.

Während also § 246 Abs. 10 BauGB die durch die frühere Rechtslage und die Rechtsprechung negativ bewertete sog. abstrakte Gebietsunverträglichkeit beseitigt, ist die konkrete Gebietsverträglichkeit (insbesondere in Bezug auf Lärm- und Geruchsemissionen zulässiger Weise vorhandener Betriebe) im Genehmigungsverfahren vollumfänglich zu prüfen.

Die Aussage des LRA, dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bei Vorliegen der Voraussetzungen (der leider falsch zitierten Normen) „gegeben scheint“, ist insbesondere der Tatsache geschuldet, dass eine abschließende Aussage der Bauaufsichtsbehörde erst nach vollständiger eigener Prüfung der Antragsunterlagen möglich ist. Die seitens der Stadt gewünschte Rückmeldung zum ersten Beschluss des Bauausschusses basierte lediglich auf einer überschlägigen Prüfung der erst im Nachgang übermittelten Unterlagen und der planungsrechtlichen Situation.

Verbleibt es bei der Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens, wird das LRA das Baugenehmigungsverfahren mitsamt Beteiligung von Fachbehörden bis zur Entscheidungsreife durchführen; ergibt das Verfahren, dass das beantragte Vorhaben vollständig genehmigungsfähig ist und das Einvernehmen in rechtswidriger Weise versagt wurde (auch hinsichtlich der Ermessensausübung), ist der Stadt nochmals Gelegenheit zu geben, das Einvernehmen zu erteilen (vgl. Art. 67 Abs. 1 und 4 BayBO); verbleibt es bei der Verweigerung, ist das rechtswidrig versagte Einvernehmen mit der Baugenehmigung zu ersetzen. Zu beachten ist hierbei im Zeitpunkt der Entscheidung auch, ob das städtische Ermessen auf Null reduziert war oder nicht, wobei die aktuelle Flüchtlings- und Zuweisungssituation eine erhebliche Rolle spielen wird.

Abschließend darf ich noch darauf hinweisen, dass auch § 246 Abs. 12 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO als mögliche rechtliche Grundlage für die Zulässigkeitsprüfung in Frage käme (beide Tatbestände stehen auch nach Auffassung der Obersten Baubehörde gleichrangig nebeneinander); der Prüfungsrahmen ist analog zu § 246 Abs. 10 BauGB und als Ermessensnorm ausgestaltet, führt aber in der Rechtsfolge dazu, dass die Befreiung auf max. 3 Jahre zu befristen ist; diese Norm ermöglicht für Nutzungsänderungen Befreiungen von allen Festsetzungen eines Bebauungsplanes, während § 246 Abs. 10 BauGB nur für die Art der baulichen Nutzung greift.

Ich hoffe, diese baurechtlichen Auskünfte reichen Ihnen vorerst aus; für ergänzende Fragen stehen wir gerne zur Verfügung!“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die ablehnende Entscheidung des Bauausschusses vom 08.06.2016 wird aufgehoben. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB).

für 6	gegen 4	Beschluss:
-----------------	-------------------	-------------------

Die ablehnende Entscheidung des Bauausschusses vom 08.06.2016 wird aufgehoben. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB).

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch