

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	28.05.2014
Beginn	16:00 Uhr
Ende	16:50 Uhr

I. Ladung der Mitglieder des Beschlussorgans

Der erste Bürgermeister eröffnete die Sitzung und stellte fest, dass zu der heutigen Sitzung des Bauausschusses alle 10 Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Einwände dagegen wurden nicht vorgetragen. Es waren zur Sitzung erschienen:

Erster Bürgermeister Ritter Klaus und die Stadtratsmitglieder:

Dangschat Hans-Peter
Dzial Günter (ab 16:25 Uhr)
Dr. Elsen Michael (Vertr.f. Hübner Rosemarie)
Hartig Markus
Jobst Johann
Kusstatscher Herbert
Obermeier Paul
Seitlinger Bernhard
Unterstein Konrad
Winkler Josef

Nicht erschienen war(en):
Hübner Rosemarie

Grund (un)entschuldigt:
anderw. Verhinderung

II. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans

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

III. Tagesordnung

1. Beschließende Angelegenheiten

2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich – Industriegebiet „Am Frühlinger Spitz“ – für eine Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 536/5, Gemarkung Traunreut, Werner-von-Siemens-Straße 200; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 2.2 Änderung des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/1078, Gemarkung Traunreut, Werner-von-Siemens-Straße 41; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 2.3 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Mitte III“ im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 536/26, Gemarkung Traunreut (Agnes-Miegel-Str. 2, 4 und 6); Antragstellerin: SR Immobilien GmbH, München (Wiedervorlage vom 08.04.2014)
- 2.4 Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Permoserweg“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1177/33, Gemarkung Traunreut, Marienstraße 14; Behandlung der Anregungen - Billigungsbeschluss

IV. Beschlüsse und Beschlussempfehlungen

Der Erste Bürgermeister Ritter schlug vor, TOP 2.3 vorzuziehen.
Hiermit bestand einstimmig Einverständnis.

1. Beschließende Angelegenheiten

2. Vorberatende Angelegenheiten

2.3 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Mitte III“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 536/26, Gemarkung Traunreut (Agnes-Miegel-Str. 2, 4 und 6); Antragstellerin: SR Immobilien GmbH, München (Wiedervorlage vom 08.04.2014)

Antragsschreiben vom 27.02.2014 mit Ergänzung vom 04.03.2014

„Hiermit möchten wir den Antrag auf Neubau eines Vierfamilienhauses auf der Flur-Nr. 536/26 stellen.

1. Geplant sind Vierzimmerwohnungen, da hier in Traunreut eine starke Nachfrage zu verzeichnen ist.
2. Die erforderlichen Stellplätze könnten in unmittelbarer Nähe auf der Flur-Nr. 536/1322 nachgewiesen werden.
3. Durch die Überbauung der Tiefgaragenrampe wird dieser Bereich aus unserer Sicht deutlich aufgewertet. Im Zusammenhang mit dem Neubau wäre auch eine Sanierung der bestehenden Wohnhäuser vorgesehen.
4. Die Höhenentwicklung nimmt Rücksicht auf die bestehende Bebauung – der Neubau überragt den Bestand nur um ca. 1,00 m.

In der Anlage haben wir Ihnen den Lageplan bzw. Ansichten mit dem eingezeichneten Haus beigelegt.

Hiermit stellt die Fa. Schroll auch den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Traunreut „Mitte III“.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Gebäude Agnes-Miegel Str. 2 weist bereits eine 4-geschossige Bebauung auf. Das Gebäude Agnes-Miegel-Str. 4 und 6 ist 3-geschossig. Die geplante Bebauung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Für die zusätzlichen 4 Wohnungen sind 6 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Diese können auch auf einem benachbarten Grundstück liegen. Deren Nutzung ist jedoch durch Grunddienstbarkeit zu sichern.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Mitte III“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 536/26 gemäß dem Antrag der SR Immobilien GmbH vom 27.02.2014.

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Mitte III“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 536/26 gemäß dem Antrag der SR Immobilien GmbH vom 27.02.2014.

Der Stadtrat ist am 08.04.2014 der Beschlussempfehlung des Bauausschusses nicht gefolgt und hat beschlossen, die Entscheidung zurückzustellen und eine Ortsbesichtigung des Bauausschusses durchzuführen.

Diese fand heute vor der heutigen Sitzung des Bauausschusses statt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Mitte III“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 536/26 gemäß dem Antrag der SR Immobilien GmbH vom 27.02.2014.

für 8	gegen 2	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Mitte III“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 536/26 gemäß dem Antrag der SR Immobilien GmbH vom 27.02.2014.

Stadtrat Dzial erschien um 16:25 Uhr zur Sitzung.

2.1 **Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich – Industriegebiet „Am Frühlinger Spitz“ – für eine Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 536/5, Gemarkung Traunreut, Werner-von-Siemens-Straße 200; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss**

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

- Vermessungsamt Traunstein
Schreiben vom 21.03.2014
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 24.03.2014
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein
Bereich Forsten
Schreiben vom 27.03.2014
- Landratsamt Traunstein, SG 5.16, Wasserrecht/Bodenschutz
Schreiben vom 28.03.2014
- Landratsamt Traunstein, SG 4.40, Untere Bauaufsichtsbehörde
Schreiben vom 01.04.2014
- Energie Südbayern GmbH, Traunreut
Schreiben vom 14.04.2014

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

- **Regierung von Oberbayern, München**
Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 25.03.2014

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 20.01.2014 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Am Frühlinger Spitz“ Stellung genommen. Darin wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegenstehe. Aufgrund der Ortsrandlage komme einer schonenden Einbindung der geplanten Lager-/Logistikhalle in das Orts- und Landschaftsbild besonders hohe Bedeutung zu.“

Nachdem die untere Bauaufsichts- und untere Naturschutzbehörde am Verfahren beteiligt wurden, gehen wir davon aus, dass den raumordnerischen Belangen von Natur und Landschaft ausreichend Rechnung getragen wurde und die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurden.

Im Ergebnis wird daher festgestellt, dass der Bebauungsplan Industriegebiet „Am Frühlinger Spitz“, in der Fassung vom 20.02.2014, den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Es ergeben sich keine Änderungen/Ergänzungen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Es ergeben sich keine Änderungen/Ergänzungen.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz**
Schreiben vom 26.03.2014

„Bodenschutzrechtliche Belange werden durch die Planung nicht mehr berührt.
Das Baufeld ist bereits frei.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Es ergeben sich keine Änderungen/Ergänzungen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Es ergeben sich keine Änderungen/Ergänzungen.

- **Wasserwirtschaftsamt Traunstein**
Schreiben vom 17.04.2014

„Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf vom 20.02.2014 sind wir einverstanden.

Wir verweisen auch auf unsere Stellungnahme vom 14.02.2014.

Allerdings bitten wir noch folgenden Hinweis zu beachten:
Sollten Bereiche mit Altlasten oder Altablagerungen festgestellt werden, sind besondere Maßnahmen zu ergreifen (siehe auch Punkt 2 der textlichen Hinweise).
In diesen Bereichen dürfen Niederschlagswässer nicht versickert werden.
Bitte geben Sie diesen Hinweis an die Bauherren bzw. an deren Planer weiter.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits in voriger Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Sachgebiet „Wasserrecht und Bodenschutz“ mitgeteilt, ist die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes frei von „Altlasten“. Bezüglich Niederschlagswasserbeseitigung liegt die wasserrechtliche Bewilligung zwischenzeitlich vor.
Es ergeben sich keine Änderungen/Ergänzungen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits in voriger Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Sachgebiet „Wasserrecht und Bodenschutz“ mitgeteilt, ist die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes frei von „Altlasten“. Bezüglich Niederschlagswasserbeseitigung liegt die wasserrechtliche Bewilligung zwischenzeitlich vor.
Es ergeben sich keine Änderungen/Ergänzungen.

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**
Schreiben vom 05.05.2014

„Mit dem dargelegten Planvorhaben, das die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens schafft, besteht nach wie vor vollumfänglich Einverständnis. Es ist ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass dem Erweiterungsbedarf des Unternehmens Rechnung getragen wird und ein zusätzliches Baufeld für die Errichtung einer Lager-/Logistikhalle ausgewiesen wird.

Es sind auch weiterhin keine städtebaulichen oder ortsplanerischen Einwendungen oder Hemmnisse zu erkennen, die gegen die vorgesehenen Planinhalte und – ausweisungen sprächen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise und Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.
Es ergeben sich keine Änderungen/Ergänzungen.

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

Die Hinweise und Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.
Es ergeben sich keine Änderungen/Ergänzungen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Landratsamt Traunstein, SG 4.41-T, Untere Immissionsschutzbehörde**
Schreiben vom 04.04.2014

„Laut Begründung soll der Bebauungsplan der Errichtung einer Logistik- und Lagerhalle für die Fa. B/SH/ Bosch und Siemens Hausgeräte GmbH dienen.

Die grundsätzlichen Auswirkungen der Planung hinsichtlich Lärmemissionen und Lärmimmissionen wurden erkannt.

Der Planung liegt das schalltechnische Gutachten vom 30.09.2013, Projekt Nr.: TRT-1547-02/1547-02_E01.docx der Hock Farny Ingenieure bei. Das Gutachten wurde geprüft. Bei Berücksichtigung der Emissionsansätze im Gutachten ergeben sich bezüglich Lärmimmissionen keine Auswirkungen. Dieses Gutachten wurde nicht für die hier vorliegende Bauleitplanung erstellt, sondern für das Bauvorhaben zur Errichtung der Logistik- und Lagerhalle. Somit finden sich im Gutachten auch keine Vorschläge zur Aufnahme in die Begründung bzw. in den Bebauungsplan. Im Gutachten finden sich Auflagenvorschläge zur Aufnahme in den Baugenehmigungsbescheid.

Wie schon in der fachlichen Stellungnahme vom 07.01.2014 mitgeteilt, ist die Festsetzung Nr. 4 „Immissionsschutz“ unbestimmt.

Einen Vorsorgewert kennt die TA Lärm begrifflich nicht.

Welcher Vorsorgewert nun durch die Festsetzung des Bebauungsplanes eingehalten werden muss, ist nicht bestimmt.

Soweit die Festsetzung Nr. 4 neu formuliert werden soll, könnte z. B. das Ingenieurbüro Hock Farny einen geeigneten Vorschlag formulieren.“

Stellungnahme des Ingenieurbüros STALLER GmbH:

„In Abstimmung zwischen dem Büro Hock Farny und der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt wurde zur Bestimmung der Festsetzungen der Text in Nr. C 4 neu formuliert. Wie bereits festgestellt, ergeben sich aus dem Vorhaben keine Auswirkungen. Die Einhaltung der Festsetzungen wurde bereits

unter der in den Hinweisen geforderten Nachweisführung mittels oben genanntem Gutachten bestätigt.

Die Umformulierung besitzt daher nur redaktionellen Charakter.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz (Nr. 4) werden in Abstimmung zwischen dem Büro Hooek Farny und der Unteren Immissionsschutzbehörde wie folgt formuliert:

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 weder während der Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr noch nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m^2]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GI: $S_{EK} \sim 3.890 m^2$	63	48

S_{EK} : Emissionsbezugsfläche = Grundstücksfläche abzüglich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der privaten Grünfläche

Am maßgeblichen Immissionsort in der Kleingartenanlage auf Grundstück Flut-Nr. 626 gilt nachts ein um 11 dB(A) erhöhtes Zusatzkontingent.

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist – mit Ausnahme der Regelung zur "Relevanzgrenze", die keine Gültigkeit findet - nach den Vorgaben der DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Die Hinweise werden wie folgt ergänzt:

In den Einzelgenehmigungsverfahren ist auf Anforderung der Bauaufsichtsbehörde der Nachweis der Einhaltung des jeweils zulässigen Emissionskontingentes zu erbringen.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu

ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

Diese Änderungen/Ergänzungen werden in den finalen Bebauungsplan/Satzung übernommen.

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

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz (Nr. 4) werden in Abstimmung zwischen dem Büro Hooek Farny und der Unteren Immissionsschutzbehörde wie folgt formuliert:

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 weder während der Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr noch nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m^2]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
Gl: $S_{EK} \sim 3.890 m^2$	63	48

S_{EK} : Emissionsbezugsfläche = Grundstücksfläche abzüglich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der privaten Grünfläche

Am maßgeblichen Immissionsort in der Kleingartenanlage auf Grundstück Flut-Nr. 626 gilt nachts ein um 11 dB(A) erhöhtes Zusatzkontingent.

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist – mit Ausnahme der Regelung zur "Relevanzgrenze", die keine Gültigkeit findet - nach den Vorgaben der DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Die Hinweise werden wie folgt ergänzt:

In den Einzelgenehmigungsverfahren ist auf Anforderung der Bauaufsichtsbehörde der Nachweis der Einhaltung des jeweils zulässigen Emissionskontingentes zu erbringen.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} überein-

stimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

Diese Änderungen/Ergänzungen werden in den finalen Bebauungsplan/Satzung übernommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
Schreiben vom 10.04.2014

„Bitte nennen Sie die Flurnummer (mit Angabe der Gemarkung und Gemeinde) des Ökokontos, von dem der erforderliche Ausgleich abgezogen werden soll.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Unteren Naturschutzbehörde wird mitgeteilt, dass sich das firmeneigene Ökokonto auf der Flur Nr. 536/5 - Gemarkung Traunreut, Stadt Traunreut befindet.

Es ergeben sich keine Änderungen/Ergänzungen.

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

Der Unteren Naturschutzbehörde wird mitgeteilt, dass sich das firmeneigene Ökokonto auf der Flur Nr. 536/5 - Gemarkung Traunreut, Stadt Traunreut befindet.

Es ergeben sich keine Änderungen/Ergänzungen.

Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB den vom Ingenieurbüro STALLER GmbH, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83278 Traunstein, gefertigten Bebauungsplan für den Bereich – Industriegebiet „Am Frühlinger Spitz“ – für eine Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 536/5, Gmkg. Traunreut, Werner-von-Siemens-Straße 200, i. d. F. v. 20.02.2014 einschließlich der in der heutigen Sit-

zung beschlossenen redaktionellen Änderungen, mit der Begründung i. d. F. v. 20.02.2014, als Satzung.

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

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB den vom Ingenieurbüro STALLER GmbH, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83278 Traunstein, gefertigten Bebauungsplan für den Bereich – Industriegebiet „Am Frühlinger Spitz“ – für eine Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 536/5, Gmkg. Traunreut, Werner-von-Siemens-Straße 200, i. d. F. v. 20.02.2014 einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen redaktionellen Änderungen, mit der Begründung i. d. F. v. 20.02.2014, als Satzung.

2.2 Änderung des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/1078, Gemarkung Traunreut, Werner-von-Siemens-Straße 41; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss

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

- Vermessungsamt Traunstein
Schreiben vom 03.04.2014
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 09.04.2014
- Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14
Schreiben vom 11.04.2014
- Energie Südbayern GmbH, Traunreut
Schreiben vom 14.04.2014
- Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40
Schreiben vom 15.04.2014

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

- **Regierung von Oberbayern, München,
Höhere Landesplanungsbehörde**
Schreiben vom 08.04.2014

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 22.08.2013 und 16.01.2014 zur geplanten Erweiterung des bestehenden Netto-Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Flur-Nr. 536/1078 der Gemarkung Traunreut Stellung genommen. Auf diese Stellungnahmen dürfen wir verweisen.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“, in der Fassung vom 20.02.2014, in der der Lebensmittelmarkt als Sondergebiet mit den max. zulässigen Verkaufsflächen von 1.010 m² für Lebensmittel sowie von 48 m² für die Bäckerei festgesetzt wird, den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T**
Schreiben vom 17.04.2014

„Zum Bebauungsplanverfahren wurde die schalltechnische Untersuchung vom 05.03.2014, Projekt-Nr. 939-2014/V01 seitens des GAAR + Desch Planungsbüros bei der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH eingeholt. Die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH ist eine nach § 26 BImSchG auf dem Gebiet des Lärmschutzes bekanntgegebene Messstelle.

Die schalltechnische Untersuchung wurde fachlich geprüft und ist bis auf einen Schreibfehler auf Seite 18 in Ordnung. Es wurde hier als Bezugsfläche für die festzusetzenden L_{EK} 290 m² genannt.

Die Bezugsfläche für die L_{EK} beträgt aber 4133 m².

Dieser Schreibfehler wurde bereits telefonisch mit dem Gutachterbüro C. Hentschel Consult geklärt. Der Auftraggeber GAAR + Desch Planungsbüro erhält eine korrigierte Fassung.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Punkt 9.1 die angegebene Fläche von 289,5 m² durch die Fläche von 4133 m² zu ersetzen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Schreibfehler aus der schalltechnischen Untersuchung wird im Bebauungsplan korrigiert.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Schreibfehler aus der schalltechnischen Untersuchung wird im Bebauungsplan korrigiert.

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**
Schreiben vom 16.05.2014

„Wir sind mit der o. g. Sondergebietsausweisung einverstanden, nachdem die Verkaufsfläche (975 m²) in die Festsetzungen aufgenommen wurde.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Zustimmung der IHK wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Zustimmung der IHK wird zur Kenntnis genommen.

Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die vom Planungsbüros für Industrie- und Wohnungsbau Gaar + Desch, Waldmeisterstraße 4, 83109 Großkarolinenfeld, gefertigte Bebauungsplanänderung „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/1078, Gemarkung Traunreut, Werner-von-Siemens-Straße 41, i. d. F. v. 20.02.2014 mit der Begründung i. d. F. v. 20.02.2014 als Satzung.

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

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die vom Planungsbüros für Industrie- und Wohnungsbau Gaar + Desch, Waldmeisterstraße 4, 83109 Großkarolinenfeld, gefertigte Bebauungsplanänderung „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/1078, Gemarkung

kung Traunreut, Werner-von-Siemens-Straße 41, i. d. F. v. 20.02.2014 mit der Begründung i. d. F. v. 20.02.2014 als Satzung.

2.4 Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Permoserweg“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1177/33, Gemarkung Traunreut, Marienstraße 14; Behandlung der Anregungen - Billigungsbeschluss

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

- Vermessungsamt Traunstein
Schreiben vom 09.04.2014
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 14.04.2014
- Energie Südbayern GmbH, Traunreut
Schreiben vom 17.04.2014
- Landratsamt Traunstein, SG 4.41-T, Untere Immissionsschutzbehörde
Schreiben vom 17.04.2014

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

- **Regierung von Oberbayern, München**
Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 15.04.2014

„Die Regierung von Oberbayern nimmt als Höhere Landesplanungsbehörde gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des Gebäudes auf dem Grundstück Marienstraße 14 als Kanzleigebäude sowie für eine mögliche weitere Entwicklung, wie z. B. einen Erweiterungsbau mit Tiefgarage, geschaffen werden. Der Erweiterungs- bzw. Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,22 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Da das Grund-

stück in keinem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, wird es in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Permoserweg“ aufgenommen.

Bewertung

Die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Permoserweg“ steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Zustimmung der Höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Zustimmung der Höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

- **Bayernwerk AG, Netzcenter Freilassing**
Schreiben vom 09.05.2014

„Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG (Hausanschlusskabel des bestehenden Gebäudes).

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.

Durch das Planungsverfahren besteht keine Beeinträchtigung, der den Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk AG beeinträchtigt.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Durch das Planungsverfahren besteht keine Beeinträchtigung, der den Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk AG beeinträchtigt.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 06.05.2014

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Im Bebauungsplan wurde unter Ziff. 1 festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der Anlagen nach § 1 Abs. 10 für freie Berufe gem.

§ 13 BauNVO allgemein zulässig sind.

Erweiterungsmöglichkeiten sollten allerdings in ortsplanerisch verträglichem Rahmen eingeräumt und unter der Maßgabe der Einfügung in die gebaute Umgebung geplant werden. Eine GFZ von 1,0 sowie die Wandhöhe von max. 8 m sind dahingehend zu hinterfragen und unter erläuterten Kriterien zu hoch bzw. zu groß.

Im Rahmen des genehmigten Gebäudes wurden eine GFZ von 0,42 und eine Wandhöhe von 7,38 m in Anspruch genommen.

Bauliche Erweiterungen sollten über die bereits genehmigte Wandhöhe nicht deutlich hinausgehen, also bei max. 7,5 m liegen, die GFZ wäre mit max. 0,8 angemessen. Damit könnte eine zusätzliche Geschoßfläche von ca. 700 m² realisiert werden.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Traunstein schlägt eine maximale GFZ von 0,8 und eine max. Wandhöhe von 7,5 m vor. Die Begründung ist nachvollziehbar. Die Planung wird dahingehend angepasst.

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

Die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Traunstein schlägt eine maximale GFZ von 0,8 und eine max. Wandhöhe von 7,5 m vor. Die Begründung ist nachvollziehbar. Die Planung wird dahingehend angepasst.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Landratsamt Traunstein, SG 4.14, Untere Naturschutzbehörde**
Schreiben vom 23.04.2014

„Sie schreiben in der Begründung unter Punkt 9, dass das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird und daher eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie ein Ausgleich nicht notwendig sind.

Wir weisen darauf hin, dass zwar auf die Umweltprüfung und auf den Ausgleich verzichtet werden kann, dies entbindet aber nicht vom Vermeidungsgrundsatz nach § 1 a (3) BauGB und von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie der Einstellung beider Belange in die Abwägung.

Wir bitten um entsprechende Ergänzung der Planunterlagen. Die saP und die Vermeidungsprüfung sind deshalb notwendig, weil das Plangrundstück mit Bäumen überstanden ist.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Traunstein bittet um die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und eine Vermeidungsprüfung aufgrund eines Baumbestands.

Die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes wird über ein nach § 34 BauGB bereits genehmigtes und gebautes Vorhaben gelegt. Das Bebauungsverfahren wurde eingeleitet, um eine Nutzungsänderung möglich zu machen.

Da aktuell kein Baumbestand innerhalb des Baufensters vorhanden ist, kann aus unserer Sicht von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und der Vermeidungsprüfung abgesehen werden.

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

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Traunstein bittet um die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und eine Vermeidungsprüfung aufgrund eines Baumbestands.

Die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes wird über ein nach § 34 BauGB bereits genehmigtes und gebautes Vorhaben gelegt. Das Bebauungsverfahren wurde eingeleitet, um eine Nutzungsänderung möglich zu machen.

Da aktuell kein Baumbestand innerhalb des Baufensters vorhanden ist, kann aus unserer Sicht von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und der Vermeidungsprüfung abgesehen werden.

Billigungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat billigt den Entwurf für die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Permoserweg“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1177/33, Gemarkung Traunreut, Marienstraße 14, i. d. F. v. 02.04.2014 mit der Begründung i. d. F. v. 02.04.2014 der brüderl Architektur, Architekten + Innenarchitekten, Trostberger Straße 13, 83301 Traunreut, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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

Der Stadtrat billigt den Entwurf für die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Permoserweg“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1177/33, Gemarkung Traunreut, Marienstraße 14, i. d. F. v. 02.04.2014 mit der Begründung i. d. F. v. 02.04.2014 der brüderl Architektur, Architekten + Innenarchitekten, Trostberger Straße 13, 83301 Traunreut, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch