

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	12.11.2014
Beginn	16:00 Uhr
Ende	18:00 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
Danzer Thomas (Vertr. f. Unterstein Konrad)
Dzial Günter
Gineiger Margarete
Hübner Rosemarie
Jobst Johann
Obermeier Paul
Seitlinger Bernhard
Winkler Josef

Nicht erschienen war(en):

Kusstatscher Herbert
Unterstein Konrad
Winkels Gerti (Vertr. f. Kusstatscher Herbert)

Grund (un)entschuldigt:

Dienstreise
anderw. Verpflichtung
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 Vorstellung der Bebauungsplanänderung „Hofer Straße“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1177/111, 1177/253 und 1177/254, Gemarkung Traunreut (Gottfried-Michael-Str. 7)
- 2.2 Vorstellung der Bebauungsplanerweiterung „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1163/12, Gemarkung Traunreut (zw. Hofer Str. 11 und Wertstoffhof)
- 2.3 Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil IV – Aktive Zentren; Bedarfsanmeldung für das Programmjahr 2015
- 2.4 Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Traunreut Nord“; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss

IV. Beschlüsse und Beschlussempfehlungen

1. Beschließende Angelegenheiten

2. Vorberatende Angelegenheiten

2.1 Vorstellung der Bebauungsplanänderung „Hofer Straße“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1177/111, 1177/253 und 1177/254, Gemarkung Traunreut (Gottfried-Michael-Str. 7)

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.07.2013 die Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1177/111, 1177/253 und 1177/254 Gemarkung Traunreut beschlossen. Neben der Möglichkeit einer Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sollte auch eine Planung für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgelegt werden.

Herr Mag. Dipl.-Ing. Martin Jobst stellte die Planungen vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat stimmt der vorgestellten Planung für eine Bebauung mit Einzelhäusern mit Südausrichtung zur Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1177/111, 1177/253 und 1177/254, Gemarkung Traunreut zu. Das weitere Bauleitplanverfahren soll gemäß der vorgestellten Planung durchgeführt werden.

für 9	gegen 1	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat stimmt der vorgestellten Planung für eine Bebauung mit Einzelhäusern mit Südausrichtung zur Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1177/111, 1177/253 und 1177/254, Gemarkung Traunreut zu. Das weitere Bauleitplanverfahren soll gemäß der vorgestellten Planung durchgeführt werden.

2.2 Vorstellung der Bebauungsplanerweiterung „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1163/12, Gemarkung Traunreut (zw. Hofer Str. 11 und Wertstoffhof)

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 24.07.2014 die grundsätzliche Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1163/12, Gemarkung Traunreut beschlossen. Die weitere Planung sollte zwischen dem Antragsteller und der Verwaltung abgestimmt und anschließend dem Stadtrat vorgestellt werden. Dies ist inzwischen erfolgt.

Herr Dipl.-Ing. Brüderl stellte die Planung vor.

Bis zur Vorstellung im Stadtrat soll ein Kinderspielplatz sowie eine Tiefgarage berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat stimmt der vorgestellten Planung zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1163/12, Gemarkung Traunreut zu. Das weitere Bauleitplanverfahren soll gemäß der vorgestellten Planung durchgeführt werden.

für 9	gegen 1	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat stimmt der vorgestellten Planung zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1163/12, Gemarkung Traunreut zu. Das weitere Bauleitplanverfahren soll gemäß der vorgestellten Planung durchgeführt werden.

2.3 Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil IV – Aktive Zentren; Bedarfsanmeldung für das Programmjahr 2015

Die jährliche Bedarfsanmeldung früher „Jahresantrag“ für das kommende Programmjahr 2015 ist wieder der Regierung von Oberbayern bis Anfang Dezember vorzulegen.

Zusätzlich sind nun auch beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit auf elektronischem Weg Mitteilungen für:

- a) ein elektronisches Monitoring (eMo) zur Bund-Länder-Städtebauförderung (Rückblick) seit 2014 und
- b) seit 2013 eine elektronische Begleitinformation (eBI) zur Bund-Länder-Städtebauförderung (Gesamtinformation)

einzustellen.

Die Stadt Traunreut ist mit der Sanierungsmaßnahme "Stadtkern" seit 1997 im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm (bis 2004). Im Jahr 2005 wurde die Stadt aus haushaltstechnischen Gründen von dem Sachgebiet in das Bund-Länder-Programm Teil I Grundprogramm übernommen. Dieses Programm läuft aus und es werden keine neuen Haushaltsmittel mehr seitens des Bundes und Landes zur Verfügung gestellt.

Daher wurde von der Regierung im Jahr 2011 vorgeschlagen, dass die Stadt Traunreut in das Programm – Aktive Zentren – wechselt.

Das Programm zielt auf den Erhalt und die Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben. Die Fördermittel sind bestimmt für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung von

Ortszentren, innerstädtischen Quartieren und Stadtteilzentren.

Ziel ist es, von Funktionsverlusten, insbesondere gewerblichen Leerständen, betroffene zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme nachhaltig zu stärken.

Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen kann die Gemeinde einen so genannten Verfügungsfonds einrichten. Der Fonds finanziert sich mit bis zu 50% aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde sowie zu mindestens 50% aus Mitteln privater Akteure oder zusätzlichen Gemeindemitteln. Die Mittel des Fonds müssen für Investitionen und investitionsfördernde Maßnahmen eingesetzt werden. Mittel, die nicht aus der Städtebauförderung stammen, können auch für nichtinvestive Maßnahmen eingesetzt werden.

Folgende Unterlagen beinhaltet die jährliche Bedarfsanmeldung - hier für 2015:

1. Antragsformblatt „Bedarfsmitteilung“, Anlage gemäß Nr. 22.1 StBauFR 2007
2. Formblatt Begleitinformation (Sachstandsbericht)
3. Maßnahmenplan, max. DIN A 1, M. 1 : 2.500
4. elektronisches Monitoring (eMo)
5. elektronische Begleitinformation (eBI)

Um weiterhin finanzielle Mittel aus der Städtebauförderung für die Stadtsanierung zu erhalten, ist auch die Genehmigung der Bedarfsanmeldung durch den Stadtrat erforderlich.

Die in der Bedarfsmitteilung beantragten Maßnahmen sind mit dem Haushaltsplan der Stadt abgestimmt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat genehmigt die Bedarfsanmeldung für das Programmjahr 2015 zum Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm Teil IV – Aktive Zentren.

Der dieser Niederschrift als Anlage beigefügte Entwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.

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

Der Stadtrat genehmigt die Bedarfsanmeldung für das Programmjahr 2015 zum Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm Teil IV – Aktive Zentren.

Der dieser Niederschrift als Anlage beigefügte Entwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2.4 Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Traunreut Nord“; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss

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

- Vermessungsamt Traunstein
Schreiben vom 25.09.2014

- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 02.10.2014

- Landratsamt Traunstein, Wasserrecht/Bodenschutz, SG 5.16
Schreiben vom 07.10.2014

- Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14
Schreiben vom 21.10.2014

- Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T
Schreiben vom 27.10.2014

- Energie Südbayern GmbH, Traunreut
Schreiben vom 04.11.2014

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

- **Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde,
München**
Schreiben vom 26.09.2014

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 12.09.2013 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Traunreut Nord“ Stellung genommen. Er steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- **Bayernwerk AG, Netzcenter Freilassing**
Schreiben vom 26.09.2014

„Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 06.09.2013. Diese behält ihre Gültigkeit weiterhin uneingeschränkt.“

Gegen das Planungsvorhaben bestehen darüber hinaus 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:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Kreisstraßenverwaltung, SG 4.13**
Schreiben vom 09.10.2014

„Mit o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes, erstellt durch das Planungsbüro Cornelius,

Kopernikusstraße 14, 83301 Traunreut, i. d. F. v. 17.10.2013 besteht seitens der Kreisstraßenverwaltung Einverständnis.

Die Auflagen und Hinweise unserer Stellungnahme vom 05.09.2013 gelten unverändert weiter.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 14.10.2014

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkt wird gebeten:

Planteil A:

Dort ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Erläuterung, dass bei zwei Vollgeschossen das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf, erübrigt sich.

In der Plandarstellung ist außer im Baufenster des Grundstückes Flur-Nr. 536/357 keine Geschossigkeit eingetragen.

Planteil C:

Es ist zunächst nicht nachvollziehbar, warum im Vergleich zur Vorgängerfassung die Festsetzung E + I + D etc. aufgenommen wurde, da diese Festsetzung mit zwei Vollgeschossen (s. o.) gleichzusetzen ist.

Sollte man im Plan auf den Eintrag der Geschossigkeit verzichten wollen, muss in den textlichen Festsetzungen klargelegt werden, dass dies bis auf bestimmte näher zu bezeichnende Ausnahmen für das gesamte Baugebiet gelten soll. Ansonsten sollte die Geschossigkeit analog der Dachform, des Haustyps etc. jeweils baufensterbezogen im Plan eingetragen werden.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Im Planteil A wird auf die Eintragung der Geschoßanzahl verzichtet.

Im Planteil C (textliche Festsetzungen) wird hinsichtlich der Vollgeschosse folgende Festsetzung getroffen:
Zahl der Vollgeschosse II als Höchstgrenze (dies gilt für alle Grundstücke außer für die Ausnahmegebiete (siehe Planteil A) und den nördlichen lediglich erdgeschossigen Anbau auf Grundstück Fl.Nr. 536/357);

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

Im Planteil A wird auf die Eintragung der Geschoßanzahl verzichtet.

Im Planteil C (textliche Festsetzungen) wird hinsichtlich der Vollgeschosse folgende Festsetzung getroffen:
Zahl der Vollgeschosse II als Höchstgrenze (dies gilt für alle Grundstücke außer für die Ausnahmegebiete (siehe Planteil A) und den nördlichen lediglich erdgeschossigen Anbau auf Grundstück Fl.Nr. 536/357);

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Staatliches Bauamt Traunstein**
Schreiben vom 21.10.2014

„Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 22.08.2013.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Auf den Beschluss vom 17.10.2013 zur Stellungnahme vom 22.08.2013 wird verwiesen.

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

Auf den Beschluss vom 17.10.2013 zur Stellungnahme vom 22.08.2013 wird verwiesen.

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein,**
- Untere Forstbehörde
Schreiben vom 27.10.2014

„Zu o. g. Vorhaben nimmt die Untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein wie folgt Stellung:

Vom Vorhaben ist Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) mittelbar betroffen. Im Norden grenzt das Baugebiet an ein Waldgebiet, das als Sicht- und Lärmschutz zur Staatsstraße 2104 positive Funktion für das Baugebiet hat.

Vom angrenzenden Wald geht innerhalb von 35 Meter vom Waldrand gerechnet (= Baumfallgrenze), die Gefahr von Windwurf- oder Windbruch bzw. durch herabfallende Baumteile (Äste) aus. Auf Grund der Baumartenzusammensetzung, der Exposition und des Standortes wird von einer mittleren Gefährdung ausgegangen.

Bei den Flur-Nrn. 536/345 sowie 536/364 beträgt der Abstand zwischen Gebäude und Wald 0 Meter. Im Hinblick auf o. g. Gefahren erscheint dieser Abstand aus unserer Sicht als deutlich zu niedrig. Bei einem Abstand von weniger als 10 Meter besteht zudem auch Gefahr durch fallende Baumteile bei Schnee und Eisbruch.

Bei Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zwischen Wald und Wohnbebauung von mind. einer Baumlänge (35 Meter) bestehen aus fortfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Bei unbewohnten Gebäuden (Garagenbauten) reduziert sich der zu fordernde Mindestabstand auf eine halbe Baumlänge.

Bemerkung:

Auf zivilrechtliche Folgen insb. Schadensersatzforderungen im Falle von durch Bäume verursachten Schäden (z. B. durch Starkwind/Orkane) sollte die Antragsteller der genannten Bauparzellen ausdrücklich hingewiesen werden.

Hinweis:

Als Folge für den Wald durch das Baugebiet ist die bereits jetzt feststellbare Belastung der Waldfläche durch Abfall bzw. unerlaubte Abfallablagerung zu nennen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Auf die Gefährdung durch den Baumbestand wird bereits im Planteil D 1.1 hingewiesen.

Es handelt sich um ein nach § 34 bebautes Gebiet. Insofern können die geforderten Abstandsflächen von 35 m (Baumlänge) nicht realisiert werden. Die in der Bestandsbebauung vorhandenen Abstände zur nördlichen Ortsrandeingrünung/Wald werden durch die Überplanung nicht unterschritten (Ausnahme Fl.Nrn. 536/356 und 536/357).

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

Auf die Gefährdung durch den Baumbestand wird bereits im Planteil D 1.1 hingewiesen.

Es handelt sich um ein nach § 34 bebautes Gebiet. Insofern können die geforderten Abstandsflächen von 35 m (Baumlänge) nicht realisiert werden. Die in der Bestandsbebauung vorhandenen Abstände zur nördlichen Ortsrandeingrünung/Wald werden durch die Überplanung nicht unterschritten (Ausnahme Fl.Nrn. 536/356 und 536/357).

Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB den von Architektin Gertrud Cornelius, Kopernikusstraße 14, 83301 Traunreut, gefertigten Bebauungsplan für das Gebiet „Traunreut Nord“ i. d. F. v. 17.10.2013 mit Begründung i. d. F. v. 17.10.2013, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

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

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB den von Architektin Gertrud Cornelius, Kopernikusstraße 14, 83301 Traunreut, gefertigten Bebauungsplan für das Gebiet „Traunreut Nord“ i. d. F. v. 17.10.2013 mit Begründung i. d. F. v. 17.10.2013, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch

V. Anlagen zu den Tagesordnungspunkten

Anlage zu Tagesordnungspunkt 2.3 (Seite 125)

Diese Anlage ist dem **Original-Stadtratsprotokoll vom 20.11.2014** in Papierform beigefügt und im Internet separat als Anlage eingestellt.