

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Stadtrat
Sitzungstag	17.12.2015
Beginn	17:00 Uhr
Ende	18:45 Uhr

I. Ladung der Mitglieder des Beschlussorgans

Der erste Bürgermeister eröffnete die Sitzung und stellte fest, dass zu der heutigen Sitzung des Stadtrates alle 30 Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Einwände dagegen wurden nicht vorgetragen. Es waren zur Sitzung erschienen:

Erster Bürgermeister Klaus Ritter und die Stadtratsmitglieder:

Bauregger Matthias	Jobst Johann
Biermaier Ernst	Kneffel Hans
Czepan Martin	Kusstatscher Herbert
Dangschat Hans-Peter	Liebetruth Gabriele
Danner Johannes	Obermeier Paul
Danzer Thomas	Schroll Reinhold
Dorfhuber Günther	Seitlinger Bernhard
Dzial Günter	Stoib Christian
Dr. Elsen Michael	Unterstein Konrad
Gampert-Straßhofer Stefanie	Wildmann Alfred
Gerer Christian	Winkels Gerti
Gineiger Margarete	Winkler Josef
Gorzel Roger (bis 18:00 Uhr)	Winkler Reinhard
Haslwanter Andrea (ab 17:25 Uhr)	Zembsch Helga
Hübner Rosemarie	Ziegler Ernst

Nicht erschienen war(en):

Grund (un)entschuldigt:

II. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans

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

III. Tagesordnung

1. Stadtentwicklungsprojekt Trauring/Eichendorffstraße (Areal ehemaliger städtischer Bauhof und angrenzende Flächen);
Festlegung der Grundlagen für die weitere Bauleitplanung und Entscheidung über das weitere Vorgehen
2. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Werkstätten auf dem Grundstück Fl.Nr. 506, Gemarkung Traunwalchen (GE Oderberg, Heinrich-Hertz-Str. 6) -
Tektur zur Errichtung einer Spänefilteranlage;
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: Chiemgau-Lebenshilfe Werkstätten GmbH
3. Antrag der Rechtsanwälte Grooterhorst & Partner, Düsseldorf, namens der Eigentümerin des Anwesens Waginger Straße 5 in Traunreut (ehemals „BayWa-Areal“) -
Nutzungsfestsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung;
Entscheidung über das weitere Vorgehen
4. 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming;
Stellungnahme als Nachbargemeinde
5. 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 – Satzungsbeschluss
6. Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Gebiet zwischen Trauring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“;
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
7. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Walchenfeld“
Antragsteller: Redwitz Walter und Verona
8. Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Bereich Anning Süd-West -
Aufstellungsbeschluss
9. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Sportfeld“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 797/15, Gemarkung Stein a. d. Traun (Weisbrunner Str. 28)
Antragsteller: Thomas Herfurth
10. 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunreut;
Behandlung der Anregungen – Billigungs- und Auslegungsbeschluss
11. Bekanntgabe in nichtöffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse gemäß Art. 52 Abs. 3 GO i.V.m. § 19 Abs. 3 der Geschäftsordnung für den Stadtrat

12. Vollzug der Dienstanweisung für die Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen der Stadt Traunreut (DA Vergabe) – Bericht des Bürgermeisters über erfolgte Auftragsvergaben zu Nachtragsangeboten

zusätzlicher Tagesordnungspunkt:

13. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Dieding“ der Stadt Trostberg; Stellungnahme als Nachbargemeinde
14. Weihnachtsgrüße des ersten und des zweiten Bürgermeisters

IV. Beschlüsse

Vor Eintritt in die Tagesordnung schlug der Vorsitzende vor, folgende Angelegenheit gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat zusätzlich zu behandeln:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Dieding“ der Stadt Trostberg;
Stellungnahme als Nachbargemeinde

Die zusätzliche Angelegenheit wird zu Tagesordnungspunkt 13. Der bisherige Tagesordnungspunkt 13 wird zu Tagesordnungspunkt 14.

für 30	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Der Stadtrat stimmt dem o.g. Vorschlag zur Ergänzung der Tagesordnung zu.

- 1. Stadtentwicklungsprojekt Traunring/Eichendorffstraße (Areal ehemaliger städtischer Bauhof und angrenzende Flächen);
Festlegung der Grundlagen für die weitere Bauleitplanung und Entscheidung über das weitere Vorgehen**

Die Beratung und die Beschlussfassung zu diesem Thema mussten zurückgestellt werden, da die Abstimmung mit dem möglichen Investor noch andauert.

Frau Stadträtin Haslwanger erscheint um 17:25 Uhr zur Sitzung.

- 2. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Werkstätten auf dem Grundstück Fl.Nr. 506, Gemarkung Traunwalchen (GE Oderberg, Heinrich-Hertz-Str. 6) - Tektur zur Errichtung einer Spänefilteranlage; Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: Chiemgau-Lebenshilfe Werkstätten GmbH**

Die Antragstellerin beabsichtigt den Anbau einer Spänefilteranlage an das unter Az: 4.40-B-156-2015 bauaufsichtlich genehmigte Werkstättengebäude.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplans „GE Oderberg“ vom 05.04.2012 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Das Vorhaben ist dort grundsätzlich zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO).

Das Vorhaben widerspricht folgender Festsetzung des Bebauungsplans:
Lage vollständig außerhalb der Baugrenze.

Die Spänefilteranlage ist nach Norden ca. 0,40 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Der Abstand zum dortigen Fahrbahnrand der Heinrich-Hertz-Straße beträgt nur ca. 2,90 m.

Die Anlage ist ab einer Höhe von ca. 6,0 m mit fünf Verpuffungsklappen ausgestattet, die im Falle einer Staubexplosion den Druck nach Außen entweichen lassen. Zwei dieser Klappen sind direkt auf die Straße gerichtet; zwei seitlich in Richtung Baugrundstück und Grundstücksausfahrt und eine nach schräg oben.

Eine Beeinträchtigung/Gefährdung des öffentlichen Raumes ist dadurch gegeben. Das Wohl der Allgemeinheit wird beeinträchtigt (§ 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Eine Abweichung ist auch städtebaulich nicht vertretbar (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die Bebauung auf dem Grundstück ist bereits erheblich und nutzt mit einer GRZ von 0,79 fast das max. Zulässige aus (GRZ 0,8). Das Werkstattegebäude ist im Norden des Grundstückes zudem mit einer Länge von 40,90 m bereits auf der Baugrenze errichtet. Die Gebäudehöhe beträgt dort 11,7 m. Der verbleibende Abstand bis zur Heinrich-Hertz-Straße, das sind 3 m zur Grundstücksgrenze plus 2,5 m Straßenbegleitgrün, ist daher entlang der Gebäudefassade als sog. Pufferzone/Luftraum ohne Einschränkung zu erhalten.

Mit Vertretern der Antragstellerin wurde die Angelegenheit daher am 27.11.2015 besprochen

(Herren Richard Maceiczky und Frank Heck – CLW, Markus Roder – Projektleiter Fa. Ludwig, Alfred Aust – Fa. Lung-Lufttechn. Anlagen, Stadtbaumeister Gättschmann und Becher – Stadt Traunreut).

Als Ergebnis ist festzuhalten:

Seitens der Fa. Lung wird eine Möglichkeit gesehen, die Anlage auch ohne Verpuffungsklappen zu konstruieren. In einem Fall ist das bereits geschehen. Sei aber aufwändig.

Eine Verlegung der Anlage ist nach Aussage der Vertreter grundsätzlich nicht möglich. Die Nähe zur Schreinerei im Gebäude muss gewährleistet sein.

Der seitens der Stadt vorgeschlagene **Alternativstandort**, westlich im Bereich der Überdachung (Eingabeplan: Achsen A-B und 1-2), wird von CLW nochmals einer Überprüfung unterzogen.

Genannter Zwangspunkt ist hier eine Einschränkung des betriebsbedingten Ablaufs beim Be- und Entladen von Fahrzeugen.

Vertreter der Antragstellerin werden das Vorhaben bei der Sitzung vorstellen.

Aufgrund des Widerspruchs zum Bebauungsplan (Lage außerhalb einer Baugrenze) ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Dieser Befreiung kann aus den vorgenannten Gründen, Wohl der Allgemeinheit und städtebaulicher Widerspruch, nicht zugestimmt werden.

Hinweis:

Brandschutznachweis und Schallschutzgutachten sind für das Vorhaben fortzuschreiben.

Schreiben Chiemgau-Lebenshilfe-Werkstätten GmbH, Traunreut vom 08.12.2015 (Eingang Stadt Traunreut: 09.12.2015)

„Zweite ergänzende Stellungnahme zum Änderungsantrag vom 23.11.2015 der Chiemgau-Lebenshilfe-Werkstätten GmbH für das Bauvorhaben „Neubau einer Werkstatt für 120 behinderte Menschen“ im Gewerbegebiet Traunreut — Oderberg, Heinrich-Hertz-Str. 6

Thema: Bauliche Umsetzung einer Spänefilteranlage zum Zwecke einer erforderlichen Späneabsaugung für die im Hallenschiff A stehenden Holzverarbeitenden Maschinen

Wie schon in der ersten Ergänzung zum Änderungsantrag vom 23.11.2015 erläutert und begründet, beabsichtigen wir die betreffende Spänefilteranlage im Außenbereich an der Heinrich-Hertz- Straße aufzustellen.

Bereits am 27.11.2015 wurde dieser Änderungsantrag im Bauamt Traunreut mit Herrn Stadtbaumeister Gättschmann und Herrn stv. Amtsleiter Becher erörtert. Seitens der Chiemgau-Lebenshilfe-Werkstätten GmbH nahmen an diesem Gespräch teil der künftige Werkleiter dieser neuen Werkstatt, Herr Heck, ein Vertreter der Fa. Lung (Hersteller der Späneabsaugung), Hr. Aust, ein Vertreter des HLS-Planungsbüros Ludwig, Herr Roder, und Herr Maceiczky sen. als externer Berater. Nach einem an dieser Stelle erfolgten eingehenden Meinungsaustausch standen zwei Aspekte zur weiteren Überlegung/Bearbeitung an:

1. Spänefilteranlage

Die im Außenbereich vorgesehene Spänefilteranlage liegt dem Antrag auf Genehmigung als Zeichnung wie auch und in 3D Darstellung in Lage des Aufstellungsortes bei.

Unbenommen der Erläuterungen des Herstellers zu Sicherheitsfragen dieser betreffenden Anlage sind auf genannter 3 D Darstellung sog. Berstdeckel vorgesehen. Dies führte zur berechtigten Frage von Hr. Gättschmann, weshalb trotz der

für diese Anlage bestehenden sehr hohen Sicherheitsstandards zusätzliche Berstdeckel vorgesehen sind.

Diese Anmerkung von Herrn Gätzschmann ist aufgegriffen worden und hat zu einer mit dem Vertreter der Fa. Lung eingehenden technischen Sicherheitsdiskussion geführt. Ausgehend von einem vor kurzem erfolgten Einbau einer ähnlichen Anlage in der Requisitenschreinerei des Münchner Gärtnerplatz Theaters, in einem damit sogar geschlossenen Raum, kann die aktuell hier dargestellte Spänefilteranlage nunmehr auch diesem technischen wie auch vom TÜV genehmigungsfähigen Niveau für unsere Zwecke angepasst werden. Es sind nunmehr keine Berstdeckel mehr notwendig, eine ohnehin als extrem gering einzustufende Gefährdung zur Heinrich Hertz Straße kann somit weitestgehend ausgeschlossen werden.

Folgend beschriebene Sicherungsmaßnahmen werden zudem in der Anlage realisiert:

- sämtliche bekannten Zündquellen sind auszuschließen
- in den rohluftseitigen Rohrleitungen ist eine Funkenlöschanlage mit Funkenerkennung, Löschung und Nacherkennung vorgesehen. Bei einem Einsatz der Funkenlöschanlage durch die Nacherkennung erfolgt die Abschaltung der Ventilatoren und der Abreinigung
- eine Abreinigung der Filteranlage erfolgt nur in Betriebspausen, sofern auch die Absaugventilatoren abgeschaltet sind. Um eine Überlastung der Filteranlage auszuschließen, ist eine SIL 2 gerechte Filterüberwachung vorgesehen
- für den Späneauffangbehälter ist eine SIL2 gerechte Füllstandsüberwachung mit Vormeldung und Zwangsabschaltung vorgesehen
- vor Ausführung werden sämtlich erforderliche Detailfragen mit einem Sachverständigem des TÜV oder einer anderen Prüfstelle abgeklärt, die letztlich auch eine Abnahme dieser Anlage vorzunehmen haben

2. Aufstellung im Abstandsbereich

Die vorgesehene und bereits beantragte Aufstellung der Spänefilteranlage an der vorgesehenen Stelle befindet sich ca. 1 m von der Abstandsgrenze (3 m) der Abstandsfläche entfernt ist.

Insgesamt wird mit dieser Anlage eine Grundfläche von nun knapp 6,5 qm (2,88 m x 2,23 m) beansprucht.

Anstelle einer betonierten Aufstellfläche von einer ursprünglich vorgesehenen Fläche von knapp 15 qm (3 m x 5 m) sind nun Streifenelemente vorgesehen, die nach Aufstellung der Anlage mit feinkörnigem Kies bedeckt werden und sich damit auch dem Umfeld optisch positiv anpassen.

Wir ersuchen die Mitglieder des Bauausschusses um die ausnahmsweise Genehmigung zur Aufstellung dieser Spänefilteranlage im Abstandsbereich wie im Änderungsantrag vom 23.11.2015 beschrieben. Entsprechend aktuell ergänzte Planzeichnungen liegen bei.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Das gemeindliche Einvernehmen wird für den beantragten Standort der Spänefilteranlage versagt (§ 36 Abs. 1 BauGB).

Einer Errichtung der Anlage am **Alternativstandort** (dto., Vorschlag Stadt Traunreut) kann grundsätzlich zugestimmt werden.

Der Bauausschuss einigte sich am 09.12.2015 ohne formelle Abstimmung darauf, die Angelegenheit dem Stadtrat in der heutigen Sitzung zur Entscheidung vorzulegen.

für 19	gegen 12	Beschluss:
------------------	--------------------	-------------------

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt (§36 Abs. 1 BauGB). Der notwendigen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze wird zugestimmt.

- 3. Antrag der Rechtsanwälte Grooterhorst & Partner, Düsseldorf, namens der Eigentümerin des Anwesens Waginger Straße 5 in Traunreut (ehemals „BayWa-Areal“) - Nutzungsfestsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung;
Entscheidung über das weitere Vorgehen**
-

Antragsschreiben vom 19.10.2015

„Im Anschluss an unser Telefonat vom 05.10.2015 teile ich Ihnen, wie gewünscht, nachfolgend die Festsetzungsvorschläge und Nutzungsvorstellungen des Grundstückseigentümers des Grundstückes Waginger Straße 5 mit.

1. Gewerbegebiet

Für das Gewerbegebiet halten wir aufgrund der Bestandssituation folgende Festsetzung für sachgerecht und angemessen:

In dem Gewerbegebiet G* ist eine Einzelhandels-Verkaufsfläche von höchstens 3.200 m² zulässig. Dabei dürfen folgende sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen nicht überschritten werden:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke 1.000 m² Verkaufsfläche
Die Geschossfläche dieses Betriebs darf 1200 m² nicht überschreiten.
 - Drogerie- und Parfümeriewaren 700 m² Verkaufsfläche
 - Bekleidung, Textilien, Schuhe, Lederwaren, Sportwaren 2.500 m² Verkaufsfläche
- Die Größe der Verkaufsfläche je Betriebseinheit darf hierbei 799 m² nicht überschreiten.

Darüber hinaus sind eine Bäckerei/Cafe mit einem Gastraum zum Verzehr der erworbenen Speisen und Getränke sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Dieser Festsetzungsvorschlag ist aus folgender Bestandssituation abgeleitet:

- dm-Drogeriemarkt ca. 800 m² Mietfläche
 - Charles-Vögele-Textilfachmarkt ca. 940 m² Mietfläche
 - Deichmann Schuhe ca. 890 m² Mietfläche
 - Intersport-Sportfachmarkt (vormals Penny) ca. 1.020 m² Mietfläche
 - Bauvorbescheid für einen Textilanbieter ca. 320 m² Mietfläche
 - Bäckerei/Café ca. 80 m² Mietfläche
-
- ca. 4.050 m² Mietfläche**

Im Sortimentsbereich „Bekleidung, Textilien, Schuhe, Lederwaren, Sportwaren“ beträgt die vorgeschlagene Verkaufsfläche weniger als 80 % der derzeit vorhandenen bzw. genehmigten Mietfläche.

Am Standort Waginger Straße 5 war jahrelang ein Penny-Lebensmitteldiscounter ansässig. Aufgrund dieser Prägung sollte auch das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel, Getränke“ weiterhin zulässig sein. Da die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nur im Austausch gegen eine Bestandsnutzung zulässig wäre, sind durch einen solchen Mieter- und Sortimentswechsel schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt von Traunreut oder andere zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen. Durch die Beschränkung auf eine Geschossfläche von 1200 m² wird sichergestellt, dass dieser Betrieb nicht unter die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO fällt.

In der Begründung zum Bebauungsplan müsste dargelegt werden, dass die Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet G* aus der Bestandssituation abgeleitet worden sind und zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in dem Gewerbegebiet dienen. Da die Betriebsgrößen auf max. 799 m² beschränkt sind, also keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, halte ich diese Festsetzung auch in einem Gewerbegebiet für zulässig. Alternativ könnte ein Sondergebiet festgesetzt werden. Hierbei bitte ich auch zu berücksichtigen, dass sich mit Jobst Wohnwelt und MediaMarkt bereits zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit (auch) zentrenrelevanten Sor-

timenten in unmittelbarer Nachbarschaft des Standorts Waginger Straße 5 befinden.

Zur Vereinfachung der Abstimmung habe ich für den Gewerbegebietsteil des Standorts Waginger Straße 5 die baugebietsbezogenen Verkaufsflächen angegeben. Aufgrund der Rechtsprechung zur Unzulässigkeit baugebietsbezogener Festsetzungen müsste im Bebauungsplan voraussichtlich eine betriebsbezogene Festsetzung, also möglicherweise eine Verkaufsfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche, festgesetzt werden. Zur Abstimmung der Bebauungsplaninhalte halte ich die Angabe von Verkaufsflächen aber für aussagekräftiger.

2. Baumarktfläche

Im Hinblick auf die als Bau- und Gartenmarkt festgesetzte Fläche bestehen nach intensiven Vermietungsbemühungen der Grundstückseigentümerin lediglich folgende Nutzungsmöglichkeiten:

- Kleinmöbel für Haus und Garten, Wohnaccessoires (z.B. Das Depot) ca. 500 m² Verkaufsfläche
 - Möbel, Bettwaren, Einrichtungsgegenstände (z. B. Dänisches Bettenlager) ca. 650 m² Verkaufsfläche
 - Tierfutter, Tierbedarf, Lebewesen, Zubehör für den Reit- und Angelsport ca. 600 m² Verkaufsfläche
 - Bau- und Gartenmarkt ca. 800 m² Verkaufsfläche
- ca. 2.550 m² Verkaufsfläche**

Im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans müsste auch die Zulässigkeit des bereits genehmigten Fitness-Studios festgesetzt werden.

Im Hinblick auf die Ansiedlung von Das Depot oder einem vergleichbaren Anbieter weisen wir darauf hin, dass auf der Fläche auch Kleinmöbel als nicht-zentrenrelevantes Sortiment angeboten werden, der zentrenrelevante Verkaufsflächenanteil also unterhalb der Gesamtverkaufsfläche von ca. 500 m² liegt. Darüber hinaus werden Wohnaccessoires auch im unmittelbar benachbarten Betrieb Jobst Wohnwelt auf einer nennenswerten Verkaufsfläche angeboten, so dass sich im Bereich des Gewerbegebiets Nordost bereits ein Angebotsschwerpunkt in diesem Sortimentsbereich befindet, der auch dauerhaft erhalten bleiben wird; die Wettbewerbssituation wird sich daher voraussichtlich im wesentlichen zwischen den im Gewerbegebiet Nordost vorhandenen Anbietern abspielen.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit baugebietsbezogener Verkaufsflächenfestsetzungen gelten die oben stehenden Ausführungen entsprechend.

Im Namen der Grundstückseigentümerin GRB FMZ Fünf Ltd. & Co. KG sowie der Prime Management GmbH & Co. Co. KG bitte ich Sie, den vorstehenden Festsetzungsvorschlägen zuzustimmen, um die Einzelhandelsentwicklung auf dem Grundstück Waginger Straße 5 in eine städtebaulich vertretbare und be-

trieblich sinnvolle Richtung zu steuern.

Herr Ralf Schrankel von der Prime Management GmbH & Co. KG und ich stehen Ihnen für weitere Erörterungen gerne zur Verfügung.“

Das o.g. Antragsschreiben wurde dem Stadtrat am 19.11.2015 vollinhaltlich vorgestellt. Die ohne formelle Abstimmung beendete Diskussion ergab, dass die Stadtratsmehrheit eine Beratung durch einen Fachanwalt bezüglich einer teilweisen Ablehnung der beantragten Nutzungen wünscht.

Stellungnahme von Herrn Dr. Spieß, Döring Spieß Rechtsanwälte, München vom 07.12.2015:

„Ich darf Bezug nehmen auf unser Gespräch am 25.11.2015 in dem wir die Problematik um die Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Nordost IV besprochen haben. Sie baten mich, die rechtliche Problematik und die Handlungsalternativen kurz darzustellen. Dem komme ich gerne nach und kann Ihnen folgendes mitteilen:

I. Ausgangslage

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Nordost IV setzt in seinem Geltungsbereich teilweise ein Gewerbegebiet und teilweise ein Sondergebiet „Garten-/Baumarkt“ fest. Im Gewerbegebietsteil haben sich verschiedene Einzelhandelsnutzungen angesiedelt, die als „Einzelhandelsagglomeration“ angesehen werden können. Es handelt sich dabei um folgende Nutzungen: DM - Drogeriemarkt, Vögele - Textilmarkt, Deichmann – Schuhe, Intersport – Sportmarkt (vormals Penny), Bäckerei/Café. Zudem wurde ein Bauvorbescheid für einen Textilanbieter erteilt.

Die Baugenehmigung für die Einzelhandelsnutzung weist lediglich auf den Betreff „Laden/Einzelhandel/Verkauf. Eine Differenzierung nach einem besonderen Nutzungskonzept oder nach der Art des jeweiligen Einzelhandels existiert nicht.

Darüber hinaus hat die Stadt im Rahmen eines ISEK-Verfahrens ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen, das vom Stadtrat am 20.02.2014 beschlossen wurde. Das Einzelhandelskonzept sieht zum Schutz der Innenstadt und zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche die Festlegung einer Sortimentsliste und einer Beschränkung von Einzelhandelsflächen vor. Das Einzelhandelskonzept wird durch Änderung von Bebauungsplänen, mit der die Sortimentsliste für zukünftige Genehmigungen verbindlich wird, umgesetzt. Es laufen bereits zwei Be-

bauungsplanänderungsverfahren. Für vorliegenden Bebauungsplan steht die Durchführung des Änderungsverfahrens noch an.

II. Rechtliche Bewertung

1. Allgemeine Gesichtspunkte

Die planungsrechtliche Schwierigkeit in vorliegender Situation besteht darin, dass eine Bestandsnutzung vorhanden ist (Gewerbegebietsteil), die von der Stadt im Rahmen einer planungsrechtlichen Bewertung und Steuerung natürlich berücksichtigt werden muss. Hinzukommt, dass die erteilte Baugenehmigung für die Einzelhandelsnutzungen denkbar vage ist und keine konkrete Festlegung auf Betriebsarten und Sortimente enthält. Zum Zeitpunkt des Erlasses der Genehmigung war dies durchaus üblich. Heutzutage wird für jede Einzelhandelsnutzung die konkrete Verkaufsfläche und Betriebsweise sowie das Sortiment zumindest allgemein (Drogeriemarkt, Lebensmittelmarkt, Textilmarkt etc.) festgelegt. Hier stellt sich insbesondere die Frage, inwieweit auf Grundlage dieser vagen Genehmigung Bestandsschutz für jegliche Einzelhandelsnutzung besteht, bzw. ob die Änderung einer Einzelhandelsnutzung jeweils einen genehmigungspflichtigen Tatbestand darstellt. Das Landratsamt geht offensichtlich davon aus, dass im Rahmen der vorhandenen Genehmigung ein Austausch verschiedener Einzelhandelsnutzungen (Sortimente) möglich ist.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Stadt bei ihrer Planung insgesamt das von ihr beschlossene Einzelhandelskonzept berücksichtigen muss. Weicht die Stadt erkennbar davon ab und macht Ausnahmen in Bezug auf neue Einzelhandelsnutzungen, die vom Bestandsschutz nicht erfasst sind, so konterkariert sie ihre Planungsziele aus dem Einzelhandelskonzept, mit der Folge, dass sich auch Dritte darauf berufen können und damit das Einzelhandelskonzept von vornherein aufgeweicht und in seinem rechtlichen Bestand gefährdet wird. Maßgebliches Ziel muss es daher sein, stringent das Einzelhandelskonzept umzusetzen. Die Stadt kann nicht in zwei anderen Bebauungsplänen Einzelhandelsbeschränkungen vornehmen, im vorliegenden Bebauungsplan aber ohne sachlichen Grund von dem Einzelhandelskonzept abweichen. Es muss daher der Stadt bewusst sein, dass hier immer eine Gesamtbetrachtung notwendig ist und Einzellösungen in das Einzelhandelskonzept eingefügt zumindest aber kompatibel sein müssen. Ansonsten besteht die Gefahr, dass das Einzelhandelskonzept Makulatur wird.

Es muss daher maßgebliches Ziel der Stadt sein, das Einzelhandelskonzept auch im vorliegenden Bebauungsplan umzusetzen. Selbstredend ist der vorhan-

dene Bestandsschutz zu berücksichtigen. Ziel muss es aber sein, die Steuermöglichkeiten der Stadt in Bezug auf innenstadtverträgliche Nutzungen zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Dies gilt insbesondere für den Gewerbegebiets- teil, der hier aufgrund der sehr weitreichenden Genehmigung letztlich jegliche Art von Einzelhandel zulässt. Hier muss es Ziel sein, neue Steuermöglichkeiten konkrete Festlegungen der Nutzungen, die der heutigen Genehmigungspraxis entsprechen, zu schaffen.

In diesem Zusammenhang besteht eine besondere rechtliche Problematik darin, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts Verkaufsflächenbeschränkungen nicht bezogen auf einen Bebauungsplan insgesamt festgelegt werden können. Verkaufsflächenbeschränkungen sind nur für ein konkretes Vorhaben (den einzelnen Einzelhandelsmarkt) zulässig.

2. Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt

In Bezug auf das Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt ist die Situation für die Stadt relativ klar. Die planungsrechtliche Vorgabe lässt vorliegend ausschließlich einen Bau- und Gartenmarkt zu. Die im Schreiben der Rechtsanwälte Grooterhorst beantragte und gewünschte Nutzung (Das Depot, Dänisches Bettenlager, Tierbedarf etc. sowie Bau- und Gartenmarkt) ist dort bis auf den kleinen Bau- und Gartenmarkt planungsrechtlich nicht zulässig. Da die Nutzung durch das Sondergebiet konkret festgelegt ist, sind auch Befreiungen oder ähnliches nicht möglich. Es bedarf hier zur Umsetzung des beantragten Konzepts zwingend einer Änderung des Bebauungsplans.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass entsprechend des Einzelhandelskonzepts der Stadt die Nutzung, die der Betrieb „Das Depot“ auszeichnet (Verkauf von Kleinmöbel für Haus- und Garten, insbesondere aber Wohnaccessoires) nach dem Einzelhandelskonzept nicht zulässig ist, da hier im wesentlichen zentrenrelevante Sortimente veräußert werden. Die weiteren Nutzungen Dänisches Bettenlager, Tierbedarf sowie Bau- und Gartenmarkt wären im Rahmen einer Bebauungsplanänderung ohne weiteres umsetzbar.

Will man an der Nutzungsänderung – mit Ausnahme der Nutzung für „Das Depot“ – näher treten, raten wir der Stadt dringend, dies über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu tun. Da nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts Verkaufsflächenbeschränkungen nur vorhabenbezogen festgesetzt werden können, besteht aus unserer Sicht nur mit dieser Vorgehensweise eine ausreichende Rechtssicherheit für die Stadt, um ihre Steuermöglichkeiten dauerhaft zu erhalten. Im Bebauungsplan könnte ein Sondergebiet „großflächiger Ein-

zelhandel“ festgesetzt werden. Dort könnten im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans die konkreten beantragten Nutzungen festgeschrieben werden. Wir raten zur Anwendung von § 12 Abs. 3 a BauGB um später eine gewisse Flexibilität bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu ermöglichen.

Die von unseren Kollegen im Schreiben vom 19.10.2015 angesprochene Möglichkeit, die Verkaufsflächenfestsetzung jeweils pro Quadratmeter Grundstücksfläche festzusetzen, ist aus meiner Sicht rechtlich nicht gesichert. Da hier für die Stadt maßgeblich die Rechtssicherheit und Nachhaltigkeit sein muss, sollte die Stadt den Änderungswünschen bei der Festsetzung des Bebauungsplans nur im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nähertreten.

3. Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet sind bereits zahlreiche Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Auf obige Sachverhaltsdarstellung nehmen wir Bezug. Unseres Erachtens handelt es sich vorliegend um eine Einzelhandelsagglomeration, deren Zulässigkeit in einem normalen Gewerbegebiet erheblich zweifelhaft ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts müssen verschiedene Einzelhandelsnutzungen, die isoliert auch in einem Gewerbegebiet zulässig sind, weil die maßgebliche Verkaufsfläche die Großflächigkeitsgrenze von 800 qm Verkaufsfläche nicht überschreitet, in eine Gesamtbetrachtung einbezogen werden. Aufgrund der intensiven Einzelhandelsnutzungen, die konzentriert im Gewerbegebiet vorhanden ist, halten wir dies auch vorliegend für geboten. Dies hieße, dass die bislang genehmigten Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet an sich so hätten nicht zugelassen werden dürfen. Auch dort hätte ein entsprechendes Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden müssen. Dies ändert natürlich an der Bestandssituation und auch an der bestandskräftigen Genehmigung für die Einzelhandelsnutzungen nicht, ist aber in Bezug auf die planungsrechtlichen Ziele und die Umsetzung weiterer Änderungen relevant. Geht man tatsächlich davon aus, dass die unbestimmte Genehmigungslage, die lediglich von Laden/Einzelhandel/Verkauf spricht, jede Einzelhandelsnutzung zulässt, so ist hier jedenfalls die Steuerungsmöglichkeit der Stadt begrenzt. Ziel muss es sein, auch hier wieder Steuerungsmöglichkeiten zu erreichen, sodass aus unserer Sicht die Genehmigungslage insgesamt auf neue Füße gestellt werden muss. Natürlich wird ein möglicher Investor dem kaum Rechnung tragen wollen, da jede zusätzliche Beschränkung ihn auch in seinen Handlungsmöglichkeiten eingrenzt. In Gesprächen wird allerdings versucht werden müssen, im Rahmen eines Gesamtkonzepts für eine Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet Nordost eine langfristig tragfähige Lösung zu erreichen. Der Stadt würden wir an dieser Stelle vorschlagen, insgesamt, d. h. für jegliche Einzelhandelsnutzung einen vorhabenbe-

zogenen Bebauungsplan aufzustellen und dies auch auf die bereits vorhandene und genehmigte Nutzung zu erstrecken. Meines Erachtens lässt sich nur im Rahmen einer Gesamtbetrachtung sowohl der Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebietsteil des Bebauungsplans als auch im zukünftigen Sondergebietsteil des Bebauungsplans eine städtebaulich nachhaltige Steuerung zu erreichen. Dies heißt nicht, dass die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen beschränkt werden sollen, sondern lediglich, dass die Genehmigungslage auf neue Füße gestellt und für die Stadt zukünftige Steuerungsmöglichkeiten eröffnet werden. Auch hier muss die Stadt ihr Einzelhandelskonzept im Blick behalten. Nur wenn sie dieses an allen möglichen Stellen einhält und umsetzt, bleibt es rechtlich relevant um die eigentlichen Planungsziele, der Schutz des zentralen Versorgungsbereichs, kann erreicht werden.

In Bezug auf das Gewerbegebiet stellen sich daher aus meiner Sicht folgende Handlungsmöglichkeiten:

- Vorzugswürdige Variante: Neuüberplanung des Gewerbegebiets ebenfalls durch vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Neuordnung der vorhandenen Nutzungen und evtl. geplanter Umnutzungen
- zumindest notwendige Variante: Überplanung des Gewerbegebiets unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts durch Festlegung von Sortimentsbeschränkungen.

In diesem Zusammenhang ist die von unseren Kollegen Grooterhorst im Schreiben vom 19.10.2015 vorgeschlagene Festsetzung rechtlich nicht zulässig, da dort gerade eine nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts unzulässige vorhabenunabhängige Verkaufsflächenbeschränkung festgesetzt wird. In einem zukünftigen Gerichtsverfahren würde diese Festsetzung nicht halten. Der Bebauungsplan wäre insoweit unwirksam. Daher könnte mit der vorgeschlagenen Festsetzung keine Steuerungsmöglichkeit erreicht werden.

IV. Weitere Vorgehensweise

Zur weiteren Vorgehensweise raten wir dazu, zunächst beschlussmäßig festzuhalten, dass es städtebauliches Ziel des Stadtrats ist, die gesamte Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet Nordost IV neu zu ordnen und rechtlich auf die heutigen Anforderungen abzustellen. Dies setzt neben einer Änderung des Sondergebiets „Bau- und Gartenmarkt“ zur Zulassung einer Nachfolgenutzung auch eine Änderung des bestehenden Gewerbegebiets in Bezug auf die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen voraus. Mit dieser Beschlusslage wären weitere Gespräche mit dem Grundstückseigentümer und Vorhabenträger zu führen, um die

Wege der Umsetzung zu besprechen. Vorrangiges Ziel sollte es hier für die Stadt sein, insgesamt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, der am besten vorhabenbezogene Regelungen zur Einzelhandelsnutzungen ermöglicht. Sollte dies in Gesprächen mit dem Investor nicht erreicht werden, müsste zumindest das Gewerbegebiet entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts geändert werden. Die Fragen des Bestandsschutzes müssten dann im Zusammenwirken mit dem Landratsamt auf der Ebene eines Baugenehmigungsverfahrens im Rahmen der Nutzungsänderung geklärt werden.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr Gerhard Spieß
Rechtsanwalt “

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Es ist städtebauliches Ziel des Stadtrats, die gesamte Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet „Nordost IV“ neu zu ordnen und rechtlich auf die heutigen Anforderungen abzustellen. Dies setzt neben einer Änderung des Sondergebiets „Bau- und Gartenmarkt“ zur Zulassung einer Nachfolgenutzung auch eine Änderung des bestehenden Gewerbegebiets in Bezug auf die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen voraus. Dazu soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Grundlage für die weitere Planung ist das vom Stadtrat am 20.02.2014 beschlossene Einzelhandelskonzept. Im Übrigen schließt sich der Stadtrat den Feststellungen von Herrn Rechtsanwalt Dr. Spieß im Schreiben vom 07.12.2015 vollinhaltlich an. Der erste Bürgermeister wird beauftragt, mit der Grundstückseigentümerin bzw. deren Vertreter erneut zu verhandeln. Die Rechtsanwaltskanzlei Döring-Spieß, München, wird mit der weiteren juristischen Vertretung der Interessen der Stadt Traunreut in dieser Angelegenheit beauftragt.

für 27	gegen 4	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Es ist städtebauliches Ziel des Stadtrats, die gesamte Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet „Nordost IV“ neu zu ordnen und rechtlich auf die heutigen Anforderungen abzustellen. Dies setzt neben einer Änderung des Sondergebiets „Bau- und Gartenmarkt“ zur Zulassung einer Nachfolgenutzung auch eine Änderung des bestehenden Gewerbegebiets in Bezug auf die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen voraus. Dazu soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan

aufgestellt werden. Grundlage für die weitere Planung ist das vom Stadtrat am 20.02.2014 beschlossene Einzelhandelskonzept. Im Übrigen schließt sich der Stadtrat den Feststellungen von Herrn Rechtsanwalt Dr. Spieß im Schreiben vom 07.12.2015 vollinhaltlich an. Der erste Bürgermeister wird beauftragt, mit der Grundstückseigentümerin bzw. deren Vertreter erneut zu verhandeln. Die Rechtsanwaltskanzlei Döring-Spieß, München, wird mit der weiteren juristischen Vertretung der Interessen der Stadt Traunreut in dieser Angelegenheit beauftragt.

Herr Stadtrat Gorzel verlässt die Sitzung um 18:00 Uhr.

4. 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming; Stellungnahme als Nachbargemeinde

Die Stadtratsmitglieder Herr Dangschat, Herr Dr. Elsen und Herr Kneffel waren während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Der Gemeinderat der Gemeinde Chieming hat in seiner Sitzung am 23.06.2015 beschlossen, einen Bebauungsplan zur Erweiterung für eine Wohnbauparzelle in der Verlängerung der Ortsstraße „Forstweg“ in Hart aufzustellen.

Die bestehende Bebauung südlich der Manholdingener Straße in Hart soll um eine Parzelle erweitert werden.

Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die mit einem Einfamilienhaus bebaut wird. Die Grundflächenzahl GRZ kann auf Ebene des Bebauungsplanes auf einen Wert $\leq 0,30$ begrenzt werden. Die anlagebedingten Auswirkungen sind daher als gering erheblich einzustufen.

Als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Weiterhin wird im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung der Geltungsbereich der 26. Änderung des Bebauungsplanes Hart im Wege der Berichtigung angepasst, da für diesen Bereich ein Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wurde.

Änderungsbereich 1

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Rand von Hart. Nördlich angrenzend ist Wohnbebauung vorhanden.

Der Änderungsbereich selbst wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt.

Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Forstweg.

Der Änderungsbereich wird neu als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die neue Parzelle grenzt unmittelbar an eine bestehende Wohnsiedlung.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die neue Parzelle nur unwesentlich verändern, da sie unmittelbar an einen bereits bebauten Bereich angrenzt.

Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Bereich von Hart am Ackerweg.
Die Fläche wird landwirtschaftlich als Acker genutzt.
Die Erschließung erfolgt über den Ackerweg.
Der Änderungsbereich wird neu als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Mit Schreiben vom 19.11.2015 der Gemeinde Chieming wird die Stadt Traunreut am Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming i. d. F. v. 29.10.2015 keine Anregungen vorgebracht.

für 8	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming i. d. F. v. 29.10.2015 keine Anregungen vorgebracht.

für 27	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming i. d. F. v. 29.10.2015 keine Anregungen vorgebracht.

5. **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 – Satzungsbeschluss**
-

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 12.10.2015

- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 15.10.2015
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein
Bereich Landwirtschaft
Schreiben vom 12.11.2015
- Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T
Schreiben vom 17.11.2015
- Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40
Schreiben vom 11.11.2015

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

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
Schreiben vom 16.10.2015

Die Stadtratsmitglieder Herr Dangschat, Herr Dr. Elsen, Herr Kneffel und Herr Seitlinger waren während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

„Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit dem Vorhaben grundsätzlich Einverständnis.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
7	0	

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschluss:
26	0	

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

- **Regierung von Oberbayern, München**
Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 21.10.2015

Die Stadtratsmitglieder Herr Dangschat, Herr Dr. Elsen, Herr Kneffel und Herr Seitlinger waren während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 13.08.2015 zur vorliegenden Bauleitplanung, durch welche 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 soll, Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Die darin von uns vorgebrachten Hinweise wurden berücksichtigt. Den raumordnerischen Belangen von Natur und Landschaft wurde durch Abstimmung der Planung mit den zuständigen Fachbehörden (untere Bauaufsichts- und untere Naturschutzbehörde) Rechnung getragen.

Im Ergebnis wird daher festgestellt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit-Mitte“ den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

für 7	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

für 26	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**
Schreiben vom 18.09.2015

Die Stadtratsmitglieder Herr Bauregger, Herr Dangschat, Herr Dr. Elsen, Herr Kneffel und Herr Seitlinger waren während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

„Mit dem dargelegten Planvorhaben, das die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der Firma Dr. Johannes Heidenhain GmbH schafft, besteht nach wie vor 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 auch weiterhin keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

für 7	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

für 25	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Satzungsbeschluss:

Die Stadtratsmitglieder Herr Bauregger, Herr Dangschat, Herr Kneffel und Herr Seitlinger waren während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von der Partnerschaftsgesellschaft von Angerer, Konrad, Fischer, Urbaniak, Lohensteinstraße 22, 81241 München, gefertigte 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, i. d. F. v. 24.09.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 24.09.2015 als Satzung.

für 8	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von der Partnerschaftsgesellschaft von Angerer, Konrad, Fischer, Urbaniak, Lohensteinstraße 22, 81241 München, gefertigte 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, i. d. F. v. 24.09.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 24.09.2015 als Satzung.

für 26	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von der Partnerschaftsgesellschaft von Angerer, Konrad, Fischer, Urbaniak, Lohensteinstraße 22, 81241 München, gefertigte 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, i. d. F. v. 24.09.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 24.09.2015 als Satzung.

6. **Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss**

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 13.10.2015
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein
Bereich Landwirtschaft
Schreiben vom 12.11.2015
- Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T
Schreiben vom 18.11.2015

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

- **Regierung von Oberbayern, München
Höhere Landesplanungsbehörde**
Schreiben vom 21.10.2015

Die Stadtratsmitglieder Herr Bauregger und Herr Kneffel waren während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 15.12.2014 zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ Stellung

genommen. Er steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

für 8	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

für 28	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
Schreiben vom 16.10.2015

Die Stadtratsmitglieder Herr Bauregger und Herr Kneffel waren während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

„Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit dem Vorhaben grundsätzlich Einverständnis.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

für 8	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

für 28	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

- **Stadtwerke Traunreut**
Schreiben vom 26.10.2015

Herr Stadtrat Kneffel war während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

„Zum o. g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Abwasserentsorgung:

Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers ist gesichert.

Niederschlagswasserentsorgung:

Im Bereich zwischen Trauring, Keplerweg und Kopernikusstraße liegen partiell Altlastenverdachtsflächen auf Privatgrundstücken. Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen soll deshalb entgegen der Begründung zum Bebauungsplan möglichst nicht punktförmig, z. B. über Schächte, versickern. Beim Ausheben von Baugruben können belastete Böden angetroffen werden, die einer gesonderten Behandlung bedürfen. Eine breitflächige Versickerung, z. B. über durchlässige Bodenbeläge, ist erwünscht.

Derzeit leiten die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke das anfallende Niederschlagswasser in die städtische Kanalisation ein.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis zur breitflächigen Versickerung wird eingearbeitet; der Hinweis zur punktförmigen Versickerung wird entfernt.

für 8	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der Hinweis zur breitflächigen Versickerung wird eingearbeitet; der Hinweis zur punktförmigen Versickerung wird entfernt.

für 29	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Der Hinweis zur breitflächigen Versickerung wird eingearbeitet; der Hinweis zur punktförmigen Versickerung wird entfernt.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 5.16**
Schreiben vom 06.11.2015

Herr Stadtrat Kneffel war während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Stellungnahme:

„Wir weisen auf die NwFreiV i. V. m. Nrn. 3 + 4 der TRENGW [hin]:“

Niederschlagswasser sollte vorrangig über eine flächenhafte Versickerung (über Mulden) in das Grundwasser eingeleitet werden. Kann eine Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die

punktueller Versickerung über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit ist [bei] einer unterirdischen Versickerungsanlage (Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung) in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzunehmen.

Weiter weisen wir darauf hin, dass eine Versickerung in belasteten Untergrund ausgeschlossen ist.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird eingearbeitet.

für 8	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der Hinweis wird eingearbeitet.

für 29	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Der Hinweis wird eingearbeitet.

- **Energie Südbayern GmbH, Traunreut**
Schreiben vom 11.11.2015

Herr Stadtrat Kneffel war während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

„Im Bereich des Keplerweges dürfen die geplanten „großkronigen Bäume“ nicht auf die bestehende Erdgasmitteldruckleitung (siehe Planausschnitt) gepflanzt werden. Der Abstand zur Rohrachse sollte größer 1 m zum Baumstamm betragen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird eingearbeitet.

für 8	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der Hinweis wird eingearbeitet.

für 29	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Der Hinweis wird eingearbeitet.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40
Schreiben vom 16.11.2015**

Herr Stadtrat Kneffel war während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Aufgrund der Abgrenzung der unterschiedlichen Bauweise im nördlichen Bau-
fenster ist eine separate Ausweisung des nördlich abgetrennten Bereiches durch
Nutzungsschablone erforderlich.

Die Bemessung der seitlichen Wandhöhe (unterer und oberer Bezugspunkt) ist
nicht definiert.

Die Bezugspunkte für die Höhenlage der Gebäude bzw. der OK RB EG sind
zwar benannt, aber nicht im Plan definiert. Insofern ist diese Festsetzung nicht
beurteilbar.

Hierzu ist folgender Auszug sinngemäß zu beachten:

VG München, Urteil vom 24.08.2010 — M 1 K 10.1525

*Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit sind bestimmte Anforderun-
gen an die Bezugspunkte zu stellen. Dazu gehört, dass die Bezugspunkte feste
Bezugspunkte sind und Veränderungen nicht zu erwarten sind. Dies gilt gleich-
ermaßen für die unteren wie die oberen Bezugspunkte. Als untere Bezugspunkte
der in Meter festzusetzenden Höhe sind zu nennen: die festgesetzte Höhenlage
der anbaufähigen Verkehrsfläche, trigonometrische Punkte sowie die mittlere
Höhe des Meeresspiegels. Die natürliche Geländeoberfläche ist als Bezugspunkt
grundsätzlich nicht geeignet, da sie nicht ausreichend gegen Veränderungen ge-
sichert ist. Auf Punkte oder Ebenen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt
werden können, kann nicht Bezug genommen werden, z. B. nicht auf die Ober-
kante des Erdgeschossfußbodens und auch nicht auf der Schnittlinie der Au-
ßenwände eines Gebäudes mit der Geländeoberfläche (vgl.
Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Komm. zur BauNVO, § 18, RdNr. 3 m. w. N.).*

Die angeführten Punkte wurden bereits telefonisch mit Hr. Architekt Jobst be-
sprochen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die angeführten Punkte werden – wie vorbesprochen – ergänzt bzw. eingearbei-
tet.

für 8	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die angeführten Punkte werden – wie vorbesprochen – ergänzt bzw. eingearbei-
tet.

für 29	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Die angeführten Punkte werden – wie vorbesprochen – ergänzt bzw. eingearbeitet.

Satzungsbeschluss:

Herr Stadtrat Kneffel war während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB den von Architekt Stadtplaner Mag. Dipl.-Ing. Martin Jobst, Breslauer Straße 6, 83301 Traunreut, gefertigten Bebauungsplan für den Bereich „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ i. d. F. v. 22.01.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 22.01.2015, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

für 8	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB den von Architekt Stadtplaner Mag. Dipl.-Ing. Martin Jobst, Breslauer Straße 6, 83301 Traunreut, gefertigten Bebauungsplan für den Bereich „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ i. d. F. v. 22.01.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 22.01.2015, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

für 29	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB den von Architekt Stadtplaner Mag. Dipl.-Ing. Martin Jobst, Breslauer Straße 6, 83301 Traunreut, gefertigten Bebauungsplan für den Bereich „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ i. d. F. v. 22.01.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 22.01.2015, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

7. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Walchenfeld“ Antragsteller: Redwitz Walter und Verona

Die Stadtratsmitglieder Herr Czepan und Herr Kneffel waren während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Antragsschreiben vom 04.11.2015

„Sie haben leider unseren mündlichen Antrag auf Teilung einer der zwei 92-m²-Wohnungen in zwei kleine Wohneinheiten abgelehnt. Wir erlauben uns daher, diesen Antrag nochmals schriftlich zu stellen.

Begründung:

Wir versuchen seit 4 Monaten, diese Wohnung über 4 Anzeigen in mehreren Zeitungen, Aushang bei den großen Traunreuter Firmen und über das Internet zu vermieten. Die für diese Wohnung verlangte Kaltmiete von € 8,30 pro m² liegt weit unter dem vom Haus- und Grundbesitzerverein in Anbetracht der hohen Baukosten für dieses Effizienzhaus 70 veranschlagten Kaltmiete von € 10,00 pro m². Trotzdem konnten wir diese Wohnung wohl aufgrund ihrer Größe und der damit verbundenen Kaltmiete leider bis heute nicht vermieten. Offensichtlich fehlen in Traunreut die entsprechenden Mieter für derartig hochwertige Wohnungen.

Durch die Teilung in zwei Single-Wohnungen mit je 51 m² bzw. 41 m² könnten wir den wachsenden Markt der Einpersonenhaushalte bedienen. Wir sind uns sicher, zwei kleine Wohnungen schnell vermieten zu können. Beim Kauf des Grundstückes war der Stadt bekannt, dass wir Wohnungen zum Vermieten bauen und nicht selbst mit Familienangehörigen diese zwei Wohnungen beziehen wollten. Daraus ergibt sich nun für uns ein großes Problem, das durch eine Bebauungsplanänderung, so wie Sie vor kurzem einem ähnlichen Antrag aus Burgberg zugestimmt haben, gelöst werden könnte.

In Erwartung Ihrer hoffentlich positiven Entscheidung verbleiben wir.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan „Walchenfeld“ sieht für alle Einzelhäuser maximal zwei Wohneinheiten vor. Im Bereich der Doppelhäuser ist nur eine Wohneinheit zugelassen.

Eine Änderung der maximal zulässigen Wohneinheiten nur für das Grundstück der Antragsteller scheidet aus Gleichbehandlungsgrundsätzen aus.

Eine generelle Zulassung von drei Wohneinheiten je Einzelhaus würde zu einer nicht unerheblichen Nachverdichtung führen. Auch müssten für die zusätzliche Wohneinheit (je nach Größe der zusätzlichen Wohnung) ein bis zwei weitere Stellplätze auf dem Baugrundstück (insgesamt 5 bis 6 Stellplätze) nachgewiesen werden. Dies ist im Fall der Antragsteller nicht möglich.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat lehnt den Antrag der Eheleute Redwitz auf Änderung des Bebauungsplanes „Walchenfeld“ vom 04.11.2015 hinsichtlich der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten ab.

Der erste Bürgermeister ließ über den Antrag der Eheleute Redwitz abstimmen. 2 Stadtratsmitglieder stimmten für, 26 gegen die beantragte Bebauungsplanänderung. Der Antrag ist damit abgelehnt.

8. **Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Bereich Anning Süd-West - Aufstellungsbeschluss**

Die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 376/8 und 489, Gemarkung Stein a. d. Traun haben jeweils über die Stadt Traunreut beim Landratsamt Traunstein einen Vorbescheid zur Errichtung eines Einzelhauses eingereicht. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Traunreut ist der zur Bebauung vorgesehene Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Bauflächen befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Das Landratsamt sieht durch die Vorhaben eine Beeinträchtigung der Eigenart der natürlichen Landschaft und hält daher die Anträge für nicht genehmigungsfähige sonstige Außenbereichsvorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Das Landratsamt sieht hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit beider Fälle nur eine akzeptable Lösung, durch den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB, in die beiden Grundstücke mit aufgenommen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, in Anning für den Bereich westlich der Kreisstraße TS 51 und südlich des Anninger Grabens eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu erlassen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt den Erlass einer Einbeziehungssatzung in Anning für den Bereich westlich der Kreisstraße TS 51 und südlich des Anninger Grabens.

für 9	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt den Erlass einer Einbeziehungssatzung in Anning für den Bereich westlich der Kreisstraße TS 51 und südlich des Anninger Grabens.

für 28	gegen 2	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Der Stadtrat beschließt den Erlass einer Einbeziehungssatzung in Anning für den Bereich westlich der Kreisstraße TS 51 und südlich des Anninger Grabens.

9. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Sportfeld“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 797/15, Gemarkung Stein a. d. Traun (Weisbrunner Str. 28)
Antragsteller: Thomas Herfurth

Antragsschreiben vom 17.11.2015

„Von Herrn Aicher haben wir erfahren, dass eine Bebauungsplanänderung bei Herrn Tutsch beantragt werden muss.

Es geht um eine Bebauungsplanänderung im „Sportfeld“ Sankt Georgen, im Bereich der Flurstücksnummer 797/15 der Gemarkung Stein a. d. Traun.

Auf der Flur-Nr. 797/15 möchten wir eine Beantragung auf zwei Vollgeschosse stellen.

Begründung:

1. Es wird beabsichtigt, das Haus innerhalb der Bebauungsgrenzen zu erhöhen. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden nicht verändert.
2. Das Haus bleibt weiterhin ein Einzelhaus, mit späterer Teilung auf maximal zwei Wohneinheiten (nur Eigenbedarf).
3. Bessere Ausnutzung von Nutzflächen innerhalb der Bebauungsgrenzen.
4. Die seitliche Wandhöhe unter dem Punkt 3 „Wandhöhe“ von 4,8 m ist für eine Aufstockung des Hauses zu gering, das Obergeschoss wäre nicht bewohnbar.
5. Die Geländeoberkante bis zum Erdgeschoss wurde bei der Erstellung des Hauses nicht eingehalten, diese beträgt aktuell ca. 45 cm. Laut Bebauungsplan, Punkt 6, „Äußere Gestaltung der Gebäude“, sollte wie unter Punkt 6.2 eine maximale Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 20 cm betragen. Durch diese Differenz kann die Wandhöhe von 4,8 m nicht realistisch umgesetzt werden für den Hausbau.
6. Durch diese Beantragung der Bauplanänderung wird Neubaugrund an anderer Stelle nicht benötigt.
7. Die aktuellen Wohnflächen werden für die weiteren Familienpläne zu klein.
8. Die Renovierungskosten für den Umbau ständen nicht im Verhältnis zu einem Neubau.

9. Die Eltern hätten in der Zukunft die Möglichkeit, ein Zimmer in dem Haus zu bekommen, falls jemand von ihnen pflegebedürftig werden sollte.
10. Das geplante Gebäude besitzt jetzt eine Höhe von 5,98 m über GOK. Wir halten dieses Maß am effektivsten, da wir aus der vorgegebenen Wandhöhe von max. 6,00 m die optimale Ausnutzung bekommen, ohne von den üblichen Ziegelmaßen abzuweichen und eine angenehme lichte Raumhöhe zu gewährleisten. Der Ringanker bekommt dadurch ebenfalls genügend Platz, um ausreichend dimensioniert zu werden.

Für Fragen und evtl. Unklarheiten stehen wir Ihnen zur Verfügung.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Sportfeld“. Der Bereich südlich der Weisbrunner Straße lässt eine 2-geschossige Bebauung mit einer seitlichen Wandhöhe von 4,80 m zu. Lediglich im östlichen Randbereich sieht der Bebauungsplan bei einem Objekt eine seitliche Wandhöhe von 6,20 m vor. Die vorhandene Bebauung hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Anstelle der maximal zulässigen 2-geschossigen Bauweise sind überwiegend nur erdgeschossige Gebäude vorhanden.

Der Bereich nördlich der Weisbrunner Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „St. Georgifeld“. Auch hier sind nur maximal zweigeschossige Gebäude, jedoch mit einer maximalen seitlichen Wandhöhe von 6,20 m, zulässig. Die vorhandene Bebauung besteht ebenfalls überwiegend aus erdgeschossigen Gebäuden.

Da das Quartier durch erdgeschossige Bauten geprägt wird, wird vorgeschlagen, dem Antrag von Herrn Herfurth auf Erhöhung der maximal zulässigen seitlichen Wandhöhe auf 6,00 m nicht zu entsprechen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat lehnt den Antrag von Herrn Herfurth vom 17.11.2015 auf Erhöhung der maximal zulässigen seitlichen Wandhöhe auf 6,00 m ab.

Der erste Bürgermeister ließ im Bauausschuss über den Antrag von Herrn Herfurth abstimmen. Mit 9:0 Stimmen wurde gegen die beantragte Bebauungsplanänderung gestimmt. Somit wird dem Stadtrat empfohlen, den Antrag abzulehnen.

E-Mail des Herrn Thomas Herfurth vom 16.12.2015:

„Danke für das aufschlussreiche Gespräch mit Herrn Tutsch und Herrn Gättschmann.

Die besprochenen Änderungen von den Raumhöhen im Erdgeschoss von 2,5 m und im Obergeschoss von 1,5 m sind für uns akzeptabel und werden in den neuen Plan eingearbeitet.

Durch diese geänderten Raumhöhen ergibt sich eine neue Wandhöhe von 5,10 m, statt den beantragten 6 m.

Leider kann ich ihn Ihnen bis zum Donnerstag, den 17.12.2015 zu der Besprechung nicht zukommen lassen. Den aktualisierten Plan, mit den neuen vereinbarten Maßen, reiche ich im Januar 2016 nach.“

Neuer Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Sportfeld“ im Bereich südlich der Weisbrunner Straße für die Grundstücke Fl.Nrn. 797/10, 797/12, 797/14, 797/15 und 917/1, Gemarkung Stein a. d. Traun. Die maximal zulässige seitliche Wandhöhe soll von 4,80 auf 5,10 m erhöht werden.

für 30	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Sportfeld“ im Bereich südlich der Weisbrunner Straße für die Grundstücke Fl.Nrn. 797/10, 797/12, 797/14, 797/15 und 917/1, Gemarkung Stein a. d. Traun. Die maximal zulässige seitliche Wandhöhe soll von 4,80 auf 5,10 m erhöht werden.

**10. 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunreut;
Behandlung der Anregungen – Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

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

- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 04.11.2015
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 05.11.2015

- Gemeinde Seeon-Seebruck
Schreiben vom 10.11.2015
- Gemeinde Chieming
Schreiben vom 10.11.2015
- Energie Südbayern GmbH
Schreiben vom 03.12.2015

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

- **Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz**
Schreiben vom 06.11.2015

Frau Stadträtin Zembsch war während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

„Belange der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz sind bei o.a. Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Demgemäß werden weder Hinweise, noch Bedenken oder Anregungen gegeben. Es besteht Einverständnis.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
8	0	

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschluss:
29	0	

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
Schreiben vom 09.11.2015

Frau Stadträtin Zembsch war während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

„Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Einverständnis.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
8	0	

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschluss:
29	0	

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

- **Bayernwerk AG, Assetmanagement, Grundsatzaufgaben, München**
Schreiben vom 06.11.2015

Frau Stadträtin Zembsch war während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

„Gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von unserer Seite keine Einwände.“

Bei der Überprüfung des Anlagenbestandes haben wir jedoch festgestellt, dass im Flächennutzungsplan im Bereich der 12. Änderung zwei Stationsstandorte fehlen, bzw. ein Symbol falsch gesetzt ist.

Als Anlage erhalten Sie einen Plan, in dem die fehlenden Stationen orange markiert sind und der Ort des falsch gesetzten Symboles mit einem roten Kreuz auf grünem Hintergrund dargestellt ist.

Wir bitten, den Plan entsprechend anzupassen und bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Die fehlerhaften bzw. fehlenden Stationsstandorte werden berichtigt und ergänzt.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
7	0	

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Die fehlerhaften bzw. fehlenden Stationsstandorte werden berichtigt und ergänzt.

für 29	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
Die fehlerhaften bzw. fehlenden Stationsstandorte werden berichtigt und ergänzt.

- **Gemeinde Nußdorf**
Schreiben vom 10.11.2015

Frau Stadträtin Zembsch war während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

„Die Gemeinde Nußdorf hat die Planungsunterlagen zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Steuerung der Entwicklung im Einzelhandel im Stadtkern zur Kenntnis genommen.

Zum jetzigen Zeitpunkt werden keine Äußerungen zur Planung gemacht.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

für 7	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

für 29	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, München**
Schreiben vom 16.11.2015

Frau Stadträtin Zembsch war während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Strecke 5731 Hörpolding – Traunreut, km 2,15 – 2,75 l.&r.d. Bahn

„Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum
o. g. Verfahren:

Durch die Bauleitplanung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

für 7	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

für 29	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- **Regierung von Oberbayern, München**
Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 01.12.2015

Frau Stadträtin Zembsch war während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

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

Planung

Die Stadt Traunreut plant durch die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches auf einer Fläche von ca. 22,92 ha, die Entwicklung des Einzelhandels zu steuern. Durch die Flächennutzungsplanänderung soll die Festsetzung differenzierter Sortimentslisten auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst den zentralen Innenstadtbereich von Traunreut und ist vollständig baulich genutzt.

Bewertung

Aus Sicht der Raumordnung scheint die Abgrenzung des Versorgungsbereiches plausibel und wird ausdrücklich begrüßt, da dieser den zentralen Innenstadtbereich umfasst. Die Planung trägt dazu bei, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt zu erhalten und die verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten. Dies entspricht den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Versorgungsstruktur (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 3,

Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B V 5.2 Z, Landesentwicklungsprogramm (LEP) 5.3).

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes steht den Erfordernissen der Raumordnung somit nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die zustimmenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

für 7	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die zustimmenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

für 29	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Die zustimmenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 27.11.2015

„Grundsätzlich besteht mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes von seiten der unteren Bauaufsichtsbehörde Einverständnis.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass, in der zumindest uns vorliegenden zeichnerischen Darstellung, die Legende in Bezug auf die Gewerbefläche und den gemischten Bauflächen fehler- bzw. lückenhaft ist. Zudem fehlt in Teilbereichen der Plandarstellung die Angabe zur Art der baulichen Nutzung.

Um eine entsprechend Überprüfung und Überarbeitung wird gebeten, für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden berücksichtigt und der Plan entsprechend überarbeitet.

für 7	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die Hinweise werden berücksichtigt und der Plan entsprechend überarbeitet.

für 30	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Die Hinweise werden berücksichtigt und der Plan entsprechend überarbeitet.

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**
Schreiben vom 02.12.2015

„Mit der vorliegenden 12. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung einer Traunreuter Sortimentsliste und eines zentralen Versorgungsbereichs geschaffen werden. Die Liste orientiert sich stark an der Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen der Anlage 2 der Fachziele Handel im Landesentwicklungsprogramm Bayern, weshalb wir hier keine Einwendungen haben.

Wie die vertiefende Marktuntersuchung der CIMA zeigt, beträgt der Anteil der nicht integrierten Verkaufsflächen in Traunreut jetzt bereits 60,4 % und wird sich auf 66,5 % erweitern. Gleichzeitig zeigt sich, dass Traunreut bereits jetzt mit Verkaufsflächen überdurchschnittlich gut ausgestattet ist. Auch durch die kürzliche Errichtung der Verkaufsflächen der Firma Kaufland am Stadtrand besteht für die Innenstadt von Traunreut ein starker Kaufkraftabfluss.

Das vom Stadtrat beschlossene Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) muss daher als Grundlage dafür dienen, dass eine sinnvolle Steuerung der Ansiedlung von Handelsflächen - und zwar vornehmlich in integrierten Lagen - erfolgt.

Wir schließen uns der Empfehlung der Regierung von Oberbayern an, den Petra-Park dem zentralen Versorgungsbereich anzuschließen und damit die Innenstadt zu stärken.

Umfang und Detaillierungsgrad des erstellten Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB lassen keine Fragen oder Problematik offen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die zustimmenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

für 7	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die zustimmenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

für 30	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Die zustimmenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunreut i. d. F. v. 02.05.2014 mit Begründung i. d. F. v. 20.02.2014 und Umweltbericht i. d. F. v. 27.04.2015 wird gebilligt und ist auf die Dauer eines Monats nochmals öffentlich auszulegen.

für 7	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunreut i. d. F. v. 02.05.2014 mit Begründung i. d. F. v. 20.02.2014 und Umweltbericht i. d. F. v. 27.04.2015 wird gebilligt und ist auf die Dauer eines Monats nochmals öffentlich auszulegen.

für 30	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunreut i. d. F. v. 02.05.2014 mit Begründung i. d. F. v. 20.02.2014 und Umweltbericht i. d. F. v. 27.04.2015 wird gebilligt und ist auf die Dauer eines Monats nochmals öffentlich auszulegen.

11. Bekanntgabe in nichtöffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse gemäß Art. 52 Abs. 3 GO i.V.m. § 19 Abs. 3 der Geschäftsordnung für den Stadtrat

- **Neubau Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Traunwalchen
Vergabe der Planungsleistungen für Ingenieurleistungen**
 - **Baugrundgutachten**

Beschluss:

Das Ing.-Büro Bernd Gebauer, Traunstein, wird mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens beauftragt.

- **Tragwerksplanung**

Beschluss:

Das Ing.-Büro esg INGENIEURE GmbH, Traunreut, wird mit der Erstellung der Tragwerksplanung beauftragt.

- **Heizung-Lüftung-Sanitär**

Beschluss:

Das Ing.-Büro sib INGENIEURE GmbH, Traunreut, wird mit der Erstellung der Planung für Heizung-Lüftung-Sanitär beauftragt.

- **Elektrotechnik**

Beschluss:

Das Ing.-Büro pgt PLANUNGSGRUPPE TECHNIK GMBH + CO.KG, Traunstein, wird mit der Erstellung der Planung für Elektrotechnik beauftragt.

- **Brandschutz**

Beschluss:

Das Ing.-Büro Haumann & Fuchs Ingenieure AG, Traunstein, wird mit der Erstellung der Brandschutzplanung beauftragt.

- **Sanierung der Stadt Traunreut im Rahmen der Städtebauförderung; Vergabe von Planungsleistungen für Architekten und Stadtplaner zur Umgestaltung der Kantstraße gemäß Teil 3 Objektplanung, Abschnitt 2 Freianlagen §§ 38 ff. und Abschnitt 4 Verkehrsanlagen §§ 45 ff. HOAI 2013 - (stufenweise Beauftragung)**
-

Beschluss:

Das Büro Beer Architektur und Städtebau, Prof. Anne Beer, Architektin BDA und Stadtplanerin, Leopoldstraße 76, 80802 München, wird mit den Planungsleistun-

gen für Architekten und Stadtplaner zur Umgestaltung der Kantstraße gemäß Teil 3 Objektplanung, Abschnitt 2 Freianlagen §§ 38 ff. und Abschnitt 4 Verkehrsanlagen §§ 45 ff. HOAI 2013 beauftragt. Es erfolgt eine stufenweise Beauftragung.

Der erste Bürgermeister wird beauftragt und ermächtigt, nach Zustimmung der Regierung von Oberbayern – Städtebauförderung - einen entsprechenden Honorarvertrag abzuschließen.

- **Sanierung der Stadt Traunreut im Rahmen der Städtebauförderung; Vergabe von Beratungsleistungen für eine verkehrsplanerische Begleitung im Zuge der Umgestaltung der Kantstraße**
-

Beschluss:

Es soll ein Büro mit der „verkehrsplanerischen Beratung“ zur Umgestaltung der Kantstraße beauftragt werden.

Der erste Bürgermeister wird beauftragt und ermächtigt, nach Zustimmung der Regierung von Oberbayern – Städtebauförderung - einen entsprechenden Honorarvertrag abzuschließen.

12. Vollzug der Dienstanweisung für die Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen der Stadt Traunreut (DA Vergabe) – Bericht des Bürgermeisters über erfolgte Auftragsvergaben zu Nachtragsangeboten

Gemäß Ziffer 12 der DA Vergabe hat der Bürgermeister dem Stadtrat vierteljährlich über die Vergabe von Nachtragsangeboten zu berichten, soweit er selbst bzw. die Verwaltung zur Auftragsvergabe befugt war (Stadtratsbeschluss vom 23.02.2012).

Bericht der Stadtverwaltung über die Vergabe von Nachtragsangeboten:

Neubau Bauhof der Stadt Traunreut

- Gewerk LV02, Heizungsarbeiten
Auftragssumme : 402.052,25 € (Beschluss vom 12.02.2014)

Nachtrag N14:

- N14: Notwendige zusätzliche Arbeiten, Mehrung 3.009,46 €

Nach der Gegenüberstellung der Nachtragspositionen zu einigen entfallenden Positionen gemäß Auftrags-LV verbleiben Mehrkosten von insgesamt 3.009,46 € brutto.

Neue Auftragssumme einschließlich der Nachträge N01 bis N14 ist somit 441.884,75 € brutto.

Die Kostenberechnung für dieses Gewerk des Ingenieurbüros Steinberger, Traunstein, sah eine Summe in Höhe von 407.638,90 € brutto ohne Wartungskosten vor.

Eine Beschlussfassung war dazu nicht erforderlich.

➤ Gewerk LV03, Sanitärarbeiten

Auftragssumme : 208.073,73 € (Beschluss vom 12.02.2014)

Nachtrag N02:

- N02: Notwendige Grundplatte unter Öltank, Mehrung 984,15 €

Nach der Gegenüberstellung der Nachtragspositionen zu einigen entfallenden Positionen gemäß Auftrags-LV verbleiben Mehrkosten von insgesamt 984,15 € brutto.

Neue Auftragssumme einschließlich der Nachträge N01 bis N02 ist somit 210.555,23 € brutto.

Die Kostenberechnung für dieses Gewerk des Ingenieurbüros Steinberger, Traunstein, sah eine Summe in Höhe von 192.821,89 € brutto ohne Wartungskosten vor.

Eine Beschlussfassung war dazu nicht erforderlich.

➤ Gewerk LV04, Lüftungsarbeiten

Auftragssumme : 252.621,63 € (Beschluss vom 12.02.2014)

Nachträge N07 – N09:

- N07: Schalldämmbox für Absaugventilator, Mehrung von 3.265,48 €
- N08: Drahtseilabspannungen, Ex-Dokument, Mehrung von 6.779,72 €
- N09: Fa. Lax, Mehrung von 866,61 €

Nach der Gegenüberstellung der Nachtragspositionen zu einigen entfallenden Positionen gemäß Auftrags-LV verbleiben Mehrkosten von insgesamt 10.911,81 € brutto.

Neue Auftragssumme einschließlich der Nachträge N01 bis N09 ist somit 366.714,25 € brutto.

Die Kostenberechnung für dieses Gewerk des Ingenieurbüros Steinberger, Traunstein, sah eine Summe in Höhe von 333.035,68 € brutto ohne Wartungskosten vor.

Eine Beschlussfassung war dazu nicht erforderlich.

- Gewerk LV26, Schlosser- und Stahlbauarbeiten
Auftragssumme : 194.657,82 € (Beschluss vom 16.07.2014)

Nachtrag N10:

- N10: Notwendige Stützenfüße für Silo, Mehrung 4.046,00 €

Nach der Gegenüberstellung der Nachtragspositionen zu einigen entfallenden Positionen gemäß Auftrags-LV verbleiben Mehrkosten von insgesamt 4.046,00 € brutto.

Neue Auftragssumme einschließlich der Nachträge N01 bis N10 ist somit 237.921,46 € brutto.

Die Kostenberechnung für dieses Gewerk des Planungsbüros kplan, Abensberg, sah eine Summe in Höhe von 129.000,00 € brutto vor.

Eine Beschlussfassung war dazu nicht erforderlich.

- Gewerk LV34, Betriebstechnische Dämmarbeiten
Auftragssumme : 37.328,23 € (Vergabedatum 09.02.2015)

Nachträge N04 - N05:

- N04: Dämmung mit Blechmantel Gebäude 1, 2 und 5, Mehrung 2.075,06 €
- N05: Zusätzliche Isolierarbeiten Gebäude 1 und 3, Mehrung 436,38 €

Nach der Gegenüberstellung der Nachtragspositionen zu einigen entfallenden Positionen gemäß Auftrags-LV verbleiben Mehrkosten von insgesamt 2.511,44 € brutto.

Neue Auftragssumme einschließlich der Nachträge N01 bis N05 ist somit 42.528,55 € brutto.

Die Kostenberechnung für dieses Gewerk des Ingenieurbüros Steinberger, Traunstein, sah eine Summe in Höhe von 49.463,69 € brutto vor.

Eine Beschlussfassung war dazu nicht erforderlich.

Bericht der Stadtwerke über die Vergabe von Nachtragsangeboten:

Baumaßnahme: Fernwärmeerweiterung Traunreut 2014, Einbau einer zusätzlichen Fernwärmeübergabestation durch Fa. Schupfner GmbH aus Kay bei Tittmoning,

Nachtrag 01, genehmigt am 07.12.2015

In der Fridtjof-Nansen-Straße konnte nach Ausschreibung der Übergabestationen im Herbst 2014 ein weiterer Fernwärmekunde gewonnen werden. Die Installation der Fernwärmeübergabestation mit einer Nennleistung von 150kW kostete netto 7.469,10 €.

Die geprüfte Schlussrechnungssumme für alle 16 eingebauten Stationen beträgt jetzt netto 64.046,81 € (brutto 76.215,70 €) und liegt um netto 3.941,20 € (brutto 4.690,03 €) über der Auftragssumme netto 60.105,61 € (brutto 71.525,68 €).

zusätzlicher Tagesordnungspunkt:

13. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Dieding“ der Stadt Trostberg; Stellungnahme als Nachbargemeinde

Der Bauausschuss der Stadt Trostberg hat in seiner Sitzung vom 10.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Dieding“ beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung des Ortsteiles Dieding (ehemalige Gemeinde Lindach) durch Schaffung eines Wohngebietes im Einheimischenmodell zu legen und zugleich den südöstlichen Ortsrand von Dieding städtebaulich zu ordnen.

Das ca. 2,03 ha große Plangebiet umfasst Flächen, welche im Südosten an die Ortslage Dieding angrenzen. Dieding liegt zwischen dem Stadtgebiet Trostberg und Lindach auf der östlichen Hochebene von Trostberg und ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Das Plangebiet selbst ist durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Die nördlichen Flächen stellen sich als teils gehölzbestandene Brachflächen dar, im Nordosten grenzt an das Plangebiet ein Bolzplatz an.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Trostberg als allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung im Süden und Osten dargestellt.

Wie im Flächennutzungsplan bereits vorbereitet, setzt der Bebauungsplan das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet fest, um den anhaltenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (u. a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen) sind ausgeschlossen, da diese Einrichtungen im Ortszentrum von Trostberg vorhanden sind und das Plangebiet prioritär der Wohnnutzung vorbehalten werden soll.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von 21 Einzelhäusern vor, wovon bei zwei Häusern die Garagen in das Hauptgebäude integriert sind. Die Vielfalt der Hausformen trägt den unterschiedlichen Ansprüchen der Wohnraumsuchenden Rechnung.

Die Erschließung des Wohngebietes ist über die Ortsstraße von Dieding, welche von Nordosten kommend, nach Südosten Richtung Lindach abzweigt, vorgezeichnet. Aufgrund der bestehenden Fahrbahnbreiten ist beabsichtigt, an einigen Stellen Ausweichmöglichkeiten zu schaffen. Die innere Erschließung des geplanten Wohngebietes zweigt von der Ortsstraße ab.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung (Stadtwerke Trostberg) und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden, wobei das Baugebiet im Trennverfahren entwässert werden soll.

Mit Schreiben vom 10.12.2015 der Stadt Trostberg wird die Stadt Traunreut am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Dieding“ beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 35 „Dieding“ der Stadt Trostberg i. d. F. v. 30.11.2015 keine Anregungen vorgebracht.

für 30	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 35 „Dieding“ der Stadt Trostberg i. d. F. v. 30.11.2015 keine Anregungen vorgebracht.

14. Weihnachtsgrüße des ersten und des zweiten Bürgermeisters

Der zweite und der erste Bürgermeister gaben ihre Weihnachtsgrüße bekannt.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Sepp Maier
Geschäftsleitender Beamter