# SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

| | |
|---|---|
| Sitzung | Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses |
| Beschlussorgan | Stadtrat |
| Sitzungstag | 23.07.2015 |
| 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 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
Biermaier Ernst
Czepan Martin
Dangschat Hans-Peter
Danner Johannes
Danzer Thomas
Dorfhuber Günther
Dzial Günter
Dr. Elsen Michael
Gampert-Straßhofer Stefanie
Gerer Christian
Gineiger Margarete
Gorzel Roger
Haslwanter Andrea (bis 17:30 Uhr)
Hübner Rosemarie
Jobst Johann
Kneffel Hans
Kusstatscher Herbert
Liebetruth Gabriele
Obermeier Paul
Schroll Reinhold
Seitlinger Bernhard
Stoib Christian
Unterstein Konrad
Wildmann Alfred
Winkels Gerti
Winkler Josef
Winkler Reinhard
Zembsch Helga
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. Erlass einer Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Traunreut (Stellplatzsatzung)

2. Vorstellung der Planungen der CIMA für die weitere Zusammenarbeit

3. Einrichtung eines Projektfonds und mögliche Maßnahmen

4. „Weiterführendes 7000-Eichen-Projekt“ – Planung und Finanzierung

5. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1163/12, Gemarkung Traunreut, zwischen Hofer Straße 11 und Wertstoffhof;
   Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss

# IV. Beschlüsse

## 1. Erlass einer Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Traunreut (Stellplatzsatzung)

**Antragsschreiben der Stadträte Biermaier und Gerer vom 17.12.2014**

„Als Wirtschaftsreferent sowie als Referent für Stadtentwicklung stellen wir den o.g. Antrag, der sowohl vom Wirtschaftsbeirat als auch von der ARGE Unterstützung findet, mit folgenden Korrekturen:

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird für die Nummer 3 der Satzung u. ff. 3.1 bis 3.4 der Anlage zu § 3 Abs.1 u.2 der Stellplatz- und Garagensatzung ‚Verkaufsstätten', wie z.B. Läden, Waren- und Geschäftshäuser, für Verkaufsflächen bis 300 qm auf die Hälfte reduziert, d.h. von bisher 1 Stellplatz pro ausgewiesener Verkaufsfläche ( lt. Anlage ) 0,5 Stellplätze.

Dies betrifft in gleicher Weise die Nr. 6 u. ff. 6.1 bis 6.4, wie Gaststätten, Biergärten und Hotels.

Gültigkeit für folgende Bereiche in der Stadt:

- Dieser Antrag beschränkt sich im Wesentlichen auf das Sanierungs-Fördergebiet in der Kernstadt mit den Bereichen:
    - Rathausplatz/Kantstraße/Munastraße/Eichendorffstraße/Nansenstraße (siehe Anlage: Stadtplan)

Gültig bei folgenden Veränderungen der Läden:

- Neues Geschäft
- Um- und Erweiterungsbau

Gültig ab:

Die neue modifizierte Satzung tritt ab Zustimmungstag in Kraft.

**Begründung:**
Der oftmals nicht mögliche erforderliche Stellplatznachweis in der Innenstadt bedeutet bei geplanten Geschäftseröffnungen oder Um- und Erweiterungsbauten eine große finanzielle Hürde, die solche Maßnahmen oft im Keim ersticken lassen.
Für eine jetzt von der Stadt angestrebten Belebung (CIMA) gerade in den Bereichen des Sanierungsgebietes ist dies nun ein aktuell schwieriges Thema. Des-

halb ist eine notwendige Korrektur der Satzung ein sinnvolles Instrument der Wirtschaftsförderung im Sinne der Stadt und ihrer Bürger."

Der Stadtrat beschloss am 22.01.2015, dem oben genannten Antrag grundsätzlich zuzustimmen. Die Stadtverwaltung wurde damit beauftragt, eine neue Stellplatzsatzung auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Am 24.06.2015 befasste sich die Lenkungsgruppe mit dem Thema. Die Details der neuen Stellplatzsatzung wurden ausgearbeitet und vom Stadtrat mit Beschluss vom 25.06.2015 als Satzung erlassen. Die Lenkungsgruppe schloss sich dabei dem Vorschlag der Stadtverwaltung an, aus rechtlichen Gründen in die neue Satzung zunächst alle Regelungen aufzunehmen ohne die geplanten Sonderregelungen für den Geltungsbereich der Sanierungssatzung. Für diese Sonderregelungen soll nun der Stadtrat eine Änderungssatzung erlassen. Der Entwurf der Änderungssatzung berücksichtigt nun die o.g. Wünsche der Antragsteller.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**
Der Stadtrat erlässt eine Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Traunreut (Stellplatzsatzung). *Der dieser Niederschrift anliegende Satzungsentwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.*

| für | gegen | |
|---|---|---|
| **8** | **2** | **Beschlussempfehlung:** |

Der Stadtrat erlässt eine Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Traunreut (Stellplatzsatzung). *Der dieser Niederschrift anliegende Satzungsentwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.*

| für | gegen | |
|---|---|---|
| **23** | **8** | **Beschluss:** |

Der Stadtrat erlässt eine Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Traunreut (Stellplatzsatzung). *Der dieser Niederschrift anliegende Satzungsentwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.*

## 2. Vorstellung der Planungen der CIMA für die weitere Zusammenarbeit

Die Regierung von Oberbayern hat im Rahmen der Städtebauförderung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – auch die Einrichtung eines Citymanagers für die Jahre 2014 bis 2015 bewilligt und eine Förderung in diesem Bereich zugesagt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung im Oktober 2013 die CIMA Beratung + Management GmbH, München mit der Einrichtung eines Stadtmarketing mit dem Schwerpunkt Citymanagement beauftragt.

Im Februar 2014 konnte z.B. ein Grundsatzbeschluss zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Traunreut durch die Einführung der „Traunreuter Sortimentsliste“ gefasst werden.

In mehreren Bereichen hat die CIMA Beratungen z.B. bei Eigentümern, Ladenbesitzern und Interessenten für Ansiedlungen oder Investorenanfragen durchgeführt.

Herr Guggemos stellte die Planungen der CIMA für eine weitere Zusammenarbeit vor.

**Eine Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich!**

## 3. Einrichtung eines Projektfonds und mögliche Maßnahmen

Im Rahmen der Städtebauförderung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – ist die Einrichtung eines Projektfonds zur Finanzierung von verschiedenen investiven und nicht-investiven Maßnahmen möglich.
Die Stadt Traunreut hat hierzu bereits seit 2012 Haushaltsmittel in Höhe von 10.000,-- € pro Jahr in den Haushalt eingestellt.

Eine Leitlinie des Bayer. Staatsministerium des Inneren gibt als Anleitung die Rahmenbedingungen für diesen Projektfonds vor. *(Die Leitlinie ist als Anlage diesem Protokoll beigefügt.)*

Wesentlich bei diesem öffentlich-privaten Projektfonds ist, dass auch Finanzmittel von privater Seite in Höhe von 50 % der festgelegten Summe in den Fonds fließen. Die anderen 50 % kämen dann von der Städtebauförderung (60 %) und der Kommune (40 %).
Der öffentlich-private Fonds soll Ausdruck der gemeinsamen Verantwortung der lokalen Akteure für das Programmgebiet sein.

In Traunreut wurde hierzu bisher nur einmal die Durchführung der Lichternacht mit diesem Fonds finanziert.

Herr Gebhard stellt eine mögliche Projektfondsrichtlinie für die Stadt Traunreut vor.

Der Projektfonds wird jährlich von der Programmgemeinde festgelegt.

Ein Steuerungsgremium z.B. die Lenkungsgruppe bestimmt gemäß den örtlichen Richtlinien über den Einsatz der Finanzmittel.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**
Der Stadtrat erlässt eine Projektfondrichtlinie für die Stadt Traunreut. *Der dieser Niederschrift anliegende Richtlinienentwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.*

| für | gegen | Beschlussempfehlung: |
|---|---|---|
| **9** | **0** | |

Der Stadtrat erlässt eine Projektfondrichtlinie für die Stadt Traunreut. *Der dieser Niederschrift anliegende Richtlinienentwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.*

| für | gegen | Beschluss: |
|---|---|---|
| **31** | **0** | |

Der Stadtrat erlässt eine Projektfondrichtlinie für die Stadt Traunreut. *Der dieser Niederschrift anliegende Richtlinienentwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.*

## 4. „Weiterführendes 7000-Eichen-Projekt“ – Planung und Finanzierung

In seiner Sitzung am 23. Februar 2015 hat sich der Stadtrat zuletzt mit dem Thema beschäftigt und das damals vorgestellte „weiterführende 7000-Eichen-Projekt“ gebilligt. Der Stadtrat beschloss weiterhin, nach Vorlage einer Kostenschätzung, über die Bereitstellung der Haushaltsmittel zur Umsetzung des Projektes zu beschließen.

Im Rahmen des ISEK (**I**ntegriertes **S**tädtebauliches **E**ntwicklungs**k**onzept) wurde eine Stärkung der Ost-Westachse durch die Stadt als Verbindung der vorhandenen kulturellen Einrichtungen zwischen DASMAXIMUM im Osten und dem k1 bzw. weiteren möglichen kulturellen Einrichtungen in der Eichendorffstraße als erforderlich herausgearbeitet.

Bei einer Besichtigung des Stadtrates im Kunstmuseum DASMAXIMUM im Jahr 2013 wurde durch die Leitung des Kunstmuseums die Möglichkeit der Überlassung von Stelen aus Basaltstein, die ein Bestandteil dieses Projektes waren, in Aussicht gestellt.

*Das Projekt „7000 Eichen – Stadtverwaldung statt Stadtverwaltung ist ein Landschaftskunstwerk des Künstlers Joseph Beuys, das 1982 auf der documenta 7 der Öffentlichkeit vorgestellt wurde.*
*Beuys pflanzte mit der Hilfe von freiwilligen Helfern im Verlauf mehrerer Jahre 7000 Bäume zusammen mit jeweils einem begleitenden Basaltstein an unterschiedlichen Standorten in Kassel.*

*Das Projekt war im Hinblick auf die allgemeine Verstädterung eine umfangreiche künstlerische und ökologische Intervention mit dem Ziel, den urbanen Lebensraum nachhaltig zu verändern. Das anfangs umstrittene Projekt hat sich zu einem stadtbildprägenden Bestandteil des öffentlichen Raums der Stadt Kassel entwickelt.*
*Im Jahr 1987 konnte das umfangreiche Projekt zur documenta 8 abgeschlossen werden.“(Quelle Wikipedia)*

23 Stück dieser Basaltstelen sind im Besitz des Kunstmuseums DASMAXIMIMUM und könnten in der Innenstadt von Traunreut aufgestellt werden.

Die Regierung von Oberbayern, Städtebauförderung, sieht auch hierin eine gute Chance mit Kunst im öffentlichen Raum eine Besonderheit für Traunreut zu erreichen und hat eine Förderung in Aussicht gestellt

Frau Prof. Beer wurde mit einer Feinplanung diese Projektes beauftragt.

Frau Prof. Beer informiert über den aktuellen Sachstand.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**
Der Stadtrat billigt das heute vorgestellte Konzept für das o.g. Projekt. In den Haushalt 2016 werden dafür ? € eingestellt.

| für | gegen | |
|---|---|---|
| **10** | **0** | **Beschlussempfehlung:** |

Der Stadtrat billigt das heute vorgestellte Konzept für das o.g. Projekt. In den Haushalt 2016 werden dafür 30.000,-- € (entspricht 10 Bäumen) eingestellt.

| für | gegen | |
|---|---|---|
| **29** | **2** | **Beschluss:** |

Der Stadtrat billigt das heute vorgestellte Konzept für das o.g. Projekt. In den Haushalt 2016 werden dafür 30.000,-- € (entspricht 10 Bäumen) eingestellt.

## 5. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1163/12, Gemarkung Traunreut, zwischen Hofer Straße 11 und Wertstoffhof; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss

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

- Vermessungsamt Traunstein
  Schreiben vom 10.06.2015

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

- **Stadtwerke Traunreut**
  Schreiben vom 15.06.2015

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

Niederschlagswasserentsorgung:
Laut städtischer Entwässerungssatzung besteht gemäß § 4, Abs. 5, für den Grundstückseigentümer kein Benutzungsrecht, soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Gerade im Hinblick auf die Zunahme und die gestiegene Intensität von lokalen Starkregenereignissen ist das zentrale Kanalnetz vor hydraulischer Überlastung zu schützen.

Der Grundstückseigentümer muss sich intensiv darum bemühen durch geeignete bauliche Anlagen, z. B. Grünflächenmodellierung, Sickerschächte oder Rigolen, Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern. Die Stadtwerke Traunreut stehen dem Bauwerber gerne beratend zur Seite.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**
Eine Abstimmung mit den Stadtwerken bezüglich der Regenwasserversickerung hat bereits stattgefunden. Es werden Rigolen zur Niederschlagswasserversickerung eingeplant. Die Entwässerungssatzung der Stadt Traunreut hat auch für diesen Bebauungsplan ihre Gültigkeit.

| für | gegen | |
|---|---|---|
| **11** | **0** | **Beschlussempfehlung:** |

Eine Abstimmung mit den Stadtwerken bezüglich der Regenwasserversickerung hat bereits stattgefunden. Es werden Rigolen zur Niederschlagswasserversickerung eingeplant. Die Entwässerungssatzung der Stadt Traunreut hat auch für diesen Bebauungsplan ihre Gültigkeit.

| für | gegen | |
|---|---|---|
| **30** | **1** | **Beschluss:** |

Eine Abstimmung mit den Stadtwerken bezüglich der Regenwasserversickerung hat bereits stattgefunden. Es werden Rigolen zur Niederschlagswasserversickerung eingeplant. Die Entwässerungssatzung der Stadt Traunreut hat auch für diesen Bebauungsplan ihre Gültigkeit.

- **Regierung von Oberbayern, München**
  **Höhere Landesplanungsbehörde**
  Schreiben vom 17.06.2015

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 15.01.2015 zur Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1163/12 der Gemarkung Traunreut, Stellung genommen. Sie steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**
Der zustimmende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

| für | gegen | |
|---|---|---|
| **11** | **0** | **Beschlussempfehlung:** |

Der zustimmende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

| für | gegen | |
|---|---|---|
| **30** | **1** | **Beschluss:** |

Der zustimmende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
  Schreiben vom 18.06.2015

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Durch den Wegfall der Abstandsflächenregelungen (ursprünglich Nr. 10 der textlichen Festsetzungen), zu denen ich *[Fr. Schindhelm]* mich gegenüber Hr. Rotter auf Anfrage ausführlich geäußert hatte, ändert sich die Nummerierung der fortlaufenden Punkte.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Nummerierung entsprechend geändert.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Nummerierung entsprechend geändert.

| für | gegen | Beschluss: |
|---|---|---|
| 30 | 1 | |

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Nummerierung entsprechend geändert.

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

„Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 18.12.2014. Diese behält ihre Gültigkeit weiterhin uneingeschränkt. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Hinweise oder Einwände zur o. g. Bauleitplanung.

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 | gegen | Beschlussempfehlung: |
|---|---|---|
| 11 | 0 | |

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

| für | gegen | Beschluss: |
|---|---|---|
| 30 | 1 | |

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Kommunalaufsicht, SG 2.20**
  Schreiben vom 07.07.2015

„Aus beitragsrechtlicher Sicht bestehen gegen die Erweiterung bzw. Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ keine Bedenken.
Hinweisen möchten wir jedoch bzgl. der Sicherung der rechtlichen Anfahrmöglichkeit bei der geplanten privaten Verkehrsfläche an die Eintragung einer Grunddienstbarkeit.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**
Eine telefonische Nachfrage bei der Kommunalaufsicht ergab, dass es sich hierbei nur um einen Hinweis handelt. Da es sich bei dem Baugrundstück um eine Flurnummer handelt und dieses gemäß Bebauungsplan an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zum momentanen Zeitpunkt nicht erforderlich.

| für | gegen | |
|---|---|---|
| **11** | **0** | **Beschlussempfehlung:** |

Eine telefonische Nachfrage bei der Kommunalaufsicht ergab, dass es sich hierbei nur um einen Hinweis handelt. Da es sich bei dem Baugrundstück um eine Flurnummer handelt und dieses gemäß Bebauungsplan an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zum momentanen Zeitpunkt nicht erforderlich.

| für | gegen | |
|---|---|---|
| **30** | **1** | **Beschluss:** |

Eine telefonische Nachfrage bei der Kommunalaufsicht ergab, dass es sich hierbei nur um einen Hinweis handelt. Da es sich bei dem Baugrundstück um eine Flurnummer handelt und dieses gemäß Bebauungsplan an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zum momentanen Zeitpunkt nicht erforderlich.

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein**
  **Untere Forstbehörde**
  Schreiben vom 16.07.2105

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

Die Gefahren durch umstürzende Bäume oder fallende Baumteile sind für die angrenzenden Grundstücke als gering einzustufen.

Demnach gibt es gegen vorliegende Planung keine Einwände aus forstfachlicher Sicht.

Mit dem Eigentümer des westlich angrenzenden Flurstückes wurde nach dessen Mitteilung eine Vereinbarung getroffen, einen Streifen von 25 Meter des angrenzenden Waldes als gestuften Waldrand auszugestalten, um Gefahren durch den Wald zu minimieren.

Es wird empfohlen, diese vertragliche Vereinbarung auch dinglich zu sichern. Dies entbindet den Eigentümer der Waldfläche nicht von seiner Verkehrssicherungspflicht nach § 823 BGB."

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**
Die Vereinbarung mit dem Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstückes, einen Streifen von 25 m des angrenzenden Waldes als gestuften Waldrand auszugestalten, um Gefahren durch den Wald zu minimieren, wurde bereits dinglich gesichert.

| für | gegen | Beschluss: |
|---|---|---|
| **30** | **1** | |

Die Vereinbarung mit dem Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstückes, einen Streifen von 25 m des angrenzenden Waldes als gestuften Waldrand auszugestalten, um Gefahren durch den Wald zu minimieren, wurde bereits dinglich gesichert.

Stadträtin Haslwanter verlässt die Sitzung um 17:30 Uhr.

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

- **Prof. Dr. Sören Schöbel-Rutschmann, Landschaftsarchitekt, Glonn**
  Schreiben vom 23.06.2015

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

„Im o. g. Bebauungsplanentwurf sind mit der Hinzunahme des Straßenraumes in den Geltungsbereich und der Neuordnung der Stellflächen mit Baumquartieren die Hinweise der vorhergehenden freiraumplanerischen Stellungnahme in Teilen berücksichtigt.

Der Gehweg zwischen Hofer Straße und dem Baugrundstück ist mit einer Breite von nur 1,5 m jedoch kaum so gestaltbar, dass hier eine übergeordnete Fußwegeverbindung von Traunreut auf den Schneckenberg ablesbar wird. Der Gehweg entlang der bestehenden Bebauung ist im Entwurf mit 2,5 m deutlich breiter, kann aber wegen der fassadennahen Führung diese Funktion nicht übernehmen. Es wird wiederholend dringend empfohlen, den neuen Weg entlang der Grundstücksgrenze promenadenartig, mit einer Mindestbreite von 2,5 bis 3 m zu gestalten und hierfür einen Teil des Baugrundstücks einzubeziehen. Alternativ könnten drei Baumquartiere größer ausgelegt, in die Fahrbahn der Straße verbreitert und seitlich gepflastert werden, so dass Übergänge und ein wie bei verkehrlich zu beruhigenden Straßen rhythmisierter Straßenrand entsteht.

Für den Wendehammer wird bereits hier empfohlen, ihn in Widmung und Gestaltung als ‚shared space' mit Platzcharakter anzulegen."

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Aufgrund der geringen verkehrlichen Belastung der Hofer Straße in diesem Bereich sieht der Stadtrat die vorliegende Planung mit einem Rad- und Fußweg auf der südlichen und einem Fußweg auf der nördlichen Seite, in der jeweils vorgesehenen Breite, als ausreichend an.

| für | gegen | |
|---|---|---|
| **11** | **0** | **Beschlussempfehlung:** |

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Aufgrund der geringen verkehrlichen Belastung der Hofer Straße in diesem Bereich sieht der Stadtrat die vorliegende Planung mit einem Rad- und Fußweg auf der südlichen und einem Fußweg auf der nördlichen Seite, in der jeweils vorgesehenen Breite, als ausreichend an.

| für | gegen | |
|---|---|---|
| **28** | **1** | **Beschluss:** |

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Aufgrund der geringen verkehrlichen Belastung der Hofer Straße in diesem Bereich sieht der Stadtrat die vorliegende Planung mit einem Rad- und Fußweg auf der südlichen und einem Fußweg auf der nördlichen Seite, in der jeweils vorgesehenen Breite, als ausreichend an.

- **Prof. Anne Beer, Architektur, Städtebau, München**
  Schreiben vom 10.07.2015

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

„Hiermit nehmen wir Stellung zu o.g. Bebauungsplan und tragen folgend unsere Empfehlungen vor.

Grundlagen:
Bebauungsplanentwurf „Hofer Straße" vom 11.02.2015 (Lageplan im Maßstab 1 : 1000, Schnitte im Maßstab 1 : 500)
Zugeordnete textliche Begründung zum Bebauungsplan „Hofer Straße"

Architektur:
Um den mit den Stellungnahmen angesprochenen Charakter eines tatsächlich allseitig räumlich abgesetzten Staffelgeschosses zu gewährleisten, wird empfohlen, das auf den III- und IV-geschossigen Baukörpern aufbauende Staffelge-

schoß allseitig zurückzusetzen und maximal im Bereich der Treppenkerne an die Nordfassaden anzubinden. (vgl. den ursprünglich
vorgelegten Erstentwurf Brüderl II+D und III+D mit allseitig zurückgesetztem DG.)

Wir empfehlen, den Versatz der obersten Staffelgeschosse maßlich zu bezeichnen
(z. B. 2,5 m), desgleichen die Wandhöhen der III- und IV-geschossigen Baukörper, auf denen das Staffelgeschoß aufbaut und separat die Wandhöhen der Staffelgeschosse.

Des weiteren empfehlen wir im Hinblick auf das Erscheinungsbild der insgesamt kubischen Baukörper die Dächer der Staffelgeschosse als begrünte Flachdächer auszubilden.

Freianlagen:
Wir weisen nochmals daraufhin, dass Organisation der verkehrlichen Erschließung und Anordnung der oberirdischen Stellplätze, bzw. Carports der Etablierung eines qualitativ guten Wohnumfeldes widersprechen.

Der große Anteil an versiegelten Flächen und die direkte Zuordnung der Stellplätze auf Wohnungsniveau (ohne Hochparterre) direkt an der Nordfassade der Gebäude erzeugen keine adäquate Vor-Zone für die Eingangsbereiche der Gebäude. Außerdem orientiert sich dadurch ein Großteil der Wohnungen auf parkende Autos.

Die Positionierung eines Kinderspielplatzes „hinter“ den Carportanlagen in laut Schnittzeichnung stark gefälligem Terrain erscheint in der vorgeschlagenen Anordnung nicht angemessen. Der Spielbereich sollte in jedem Fall ausreichend Grünflächen zu Verfügung gestellt bekommen und mit baumüberstandenen Flächen einen attraktiven, von den Wohnungen aus gut einsichtigen Ort formulieren.

Es wird empfohlen, auf Basis eines konkreten Nachweises der in der Tiefgarage zu errichtenden Stellplätze die dann zu errichtenden oberirdischen Besucherstellplätze im tatsächlichen Umfang zu ermitteln und konkret nachzuweisen.
Die Empfehlungen bezüglich des im Süden angrenzenden Straßenraumes der Hofer Straße wurden mit Herrn Kollegen Schöbel abgestimmt und liegen Ihnen in einer separaten Stellungnahme vor.

Festsetzungen durch Text:
In den auf dem Plan zugeordneten Festsetzungen durch Text empfehlen wir, folgende Punkte zu ändern:

1.3 „bei den festgesetzten/festgelegten Höhen darf um max. +/- 25 cm abgewichen werden“ > dieser Passus ist zu streichen;

2.1 „Im Geltungsbereich sind Pult- und Flachdächer zulässig...“
> im Geltungsbereich sind Flachdächer zulässig; die Flachdächer der Staffelgeschosse sind zu begrünen;

2.2 „...als Material für Bedachungen sind Ziegel und Blech zugelassen...“
> Im Rahmen der in der Schnittskizze dargestellten Profile ist dies nicht zielführend, daher: Flachdächer/begrünt;

3.1 „...Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig“
> dieser Passus ist zu streichen;

3.3 „Es sind mindestens 30 TG-Stellplätze zu errichten“
> die Zahl ist bezogen auf Anzahl der Wohneinheiten zu ermitteln; diese Berechnung sollte zugeordnet nachvollziehbar werden;

8.5 „Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einem Abstand von 5 m um die Gebäude ...zulässig“
> Passus ist in dieser Allgemeingültigkeit streichen;
> grundsätzlich ist terrainnah zu modellieren; Abgrabungen sind im Bebauungsplan einzutragen;

9.1 Passus ist zu streichen
> es gilt die BayBO;

<u>Textliche Begründung:</u>

S.2/5.Grundzüge der Planung
„...Mehrfamilienhäusern mit 4 bzw. 5 Vollgeschossen geplant...“
> ersetzen durch: ...mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen und zurückgesetzten Staffelgeschossen geplant...“

S.2/6.
„...ist geplant, 30 TG-Stellplätze zu errichten...“
> ersetzen durch Präzisierung der Berechnung und konkreten Nachweis der oberirdisch dann noch angeordneten Stellplätze nach flächensparendem Prinzip;

S.3/10.
> wir empfehlen, die Abstandsflächenregelung der BayBO nicht auszusetzen;

S.3/11.
> generell ist im Zusammenhang mit den umfangreichen Hinweisen auf die einwirkenden Lärmimmissionen unverständlich, warum auf der Nordseite der Gebäude weitere/zusätzliche Lärmquellen über umfangreiche Erschließung/Befahrung im vorgelegten Planstand angestrebt werden;
Eine Verbesserung der Situation im Zusammenhang mit dem zu konkretisierenden Stellplatznachweis und entsprechender Konzeption einer entsprechend großen Tiefgarage erscheint zielführend.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**
Die zahlreichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Nach der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (erste Auslegung) wurde der Bebauungsplanentwurf unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen gebilligt. Die beschlossenen Änderungen wurden in den neuen Entwurf eingearbeitet.
Die überwiegende Anzahl der jetzt eingegangenen Hinweise bezieht sich auf Regelungen und Festsetzungen, welche bereits in der ersten Auslegung enthalten waren (Systemschnitt mit Staffelgeschoss, Flach- bzw. Pultdach, Freianlagen und Stellplätze, Höhenlage, Aufschüttungen und Baugrenzenüberschreitungen).
Die Forderung mit 30 Tiefgaragenstellplätzen beruht auf einem Beschluss des Stadtrats vom 18.11.2014.
Hinsichtlich der Straßenraumgestaltung wird auf den Beschluss zur Stellungnahme von Herrn Prof. Dr. Schöbel-Rutschmann verwiesen.
Hinsichtlich des Kinderspielplatzes ist der ursprüngliche Standort (erste Auslegung) mit einer Mindestgröße von 200 m² beizubehalten.
Nach dem Billigungsbeschluss wurde vom Antragsteller die Eingabeplanung in Abstimmung mit dem Stadtbauamt fertiggestellt und inzwischen bei der Stadt Traunreut im Rahmen des Freistellungsverfahrens eingereicht. Außer dem Standort für den Spielplatz können die übrigen Hinweise daher nicht mehr berücksichtigt werden.

| für | gegen | |
|---|---|---|
| **11** | **0** | **Beschlussempfehlung:** |

Die zahlreichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Nach der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (erste Auslegung) wurde der Bebauungsplanentwurf unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen gebilligt. Die beschlossenen Änderungen wurden in den neuen Entwurf eingearbeitet.
Die überwiegende Anzahl der jetzt eingegangenen Hinweise bezieht sich auf Regelungen und Festsetzungen, welche bereits in der ersten Auslegung enthalten waren (Systemschnitt mit Staffelgeschoss, Flach- bzw. Pultdach, Freianlagen und Stellplätze, Höhenlage, Aufschüttungen und Baugrenzenüberschreitungen).
Die Forderung mit 30 Tiefgaragenstellplätzen beruht auf einem Beschluss des Stadtrats vom 18.11.2014.
Hinsichtlich der Straßenraumgestaltung wird auf den Beschluss zur Stellungnahme von Herrn Prof. Dr. Schöbel-Rutschmann verwiesen.
Hinsichtlich des Kinderspielplatzes ist der ursprüngliche Standort (erste Auslegung) mit einer Mindestgröße von 200 m² beizubehalten.
Nach dem Billigungsbeschluss wurde vom Antragsteller die Eingabeplanung in Abstimmung mit dem Stadtbauamt fertiggestellt und inzwischen bei der Stadt Traunreut im Rahmen des Freistellungsverfahrens eingereicht. Außer dem Standort für den Spielplatz können die übrigen Hinweise daher nicht mehr berücksichtigt werden.

Inzwischen konnte in der Frage des Standorts für den Kinderspielplatz Einvernehmen mit dem Investor erzielt werden.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung (neu):**
Die zahlreichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Nach der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (erste Auslegung) wurde der Bebauungsplanentwurf unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen gebilligt. Die beschlossenen Änderungen wurden in den neuen Entwurf eingearbeitet.
Die überwiegende Anzahl der jetzt eingegangenen Hinweise bezieht sich auf Regelungen und Festsetzungen, welche bereits in der ersten Auslegung enthalten waren (Systemschnitt mit Staffelgeschoss, Flach- bzw. Pultdach, Freianlagen und Stellplätze, Höhenlage, Aufschüttungen und Baugrenzenüberschreitungen).
Die Forderung mit 30 Tiefgaragenstellplätzen beruht auf einem Beschluss des Stadtrats vom 18.11.2014.
Hinsichtlich der Straßenraumgestaltung wird auf den Beschluss zur Stellungnahme von Herrn Prof. Dr. Schöbel-Rutschmann verwiesen.
Für den Kinderspielplatz ist eine Mindestgröße von 200 m² beizubehalten.
Nach dem Billigungsbeschluss wurde vom Antragsteller die Eingabeplanung in Abstimmung mit dem Stadtbauamt fertiggestellt und inzwischen bei der Stadt Traunreut im Rahmen des Freistellungsverfahrens eingereicht. Die übrigen Hinweise können daher nicht mehr berücksichtigt werden.

| für | gegen | Beschluss: |
|---|---|---|
| **28** | **1** | |

Die zahlreichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Nach der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (erste Auslegung) wurde der Bebauungsplanentwurf unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen gebilligt. Die beschlossenen Änderungen wurden in den neuen Entwurf eingearbeitet.
Die überwiegende Anzahl der jetzt eingegangenen Hinweise bezieht sich auf Regelungen und Festsetzungen, welche bereits in der ersten Auslegung enthalten waren (Systemschnitt mit Staffelgeschoss, Flach- bzw. Pultdach, Freianlagen und Stellplätze, Höhenlage, Aufschüttungen und Baugrenzenüberschreitungen).
Die Forderung mit 30 Tiefgaragenstellplätzen beruht auf einem Beschluss des Stadtrats vom 18.11.2014.
Hinsichtlich der Straßenraumgestaltung wird auf den Beschluss zur Stellungnahme von Herrn Prof. Dr. Schöbel-Rutschmann verwiesen.
Für den Kinderspielplatz ist eine Mindestgröße von 200 m² beizubehalten.
Nach dem Billigungsbeschluss wurde vom Antragsteller die Eingabeplanung in Abstimmung mit dem Stadtbauamt fertiggestellt und inzwischen bei der Stadt Traunreut im Rahmen des Freistellungsverfahrens eingereicht. Die übrigen Hinweise können daher nicht mehr berücksichtigt werden.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41**
  Schreiben vom 17.06.2015 (Eingang Stadt Traunreut: 15.07.2015)

Stadtrat Schroll war während der Beratung und Sitzung nicht im Sitzungssaal.

„Nach dem IMS IIB5-4641-002/10 - Lärmschutz in der Bauleitplanung - vom 25.07.2015 *[Datum korrekt: 25.07.2101**4**]* sind für eine sachgerechte Abwägung alle relevanten Belange zu ermitteln und in die Begründung aufzunehmen.

Nach den vorliegenden Unterlagen kann derzeit noch nicht abschließend geprüft werden, ob diese für eine sachgerechte Abwägung der Gemeinde ausreichend sind, und in wie fern Rechtsvorschriften verletzt werden.

Geplant ist die Erweiterung des Bebauungsplanes „Hoferstraße“ nach Norden. Das zu beurteilende Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Unmittelbar nördlich angrenzend befinden sich ausgewiesene Misch- und Gewerbegebiete.

Für die Erweiterung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ um die Flur-Nr. 1163/12 wurde eine schalltechnische Prognose durch das IB S&P, Bericht 4163/B3/mec vom 20.05.2015 erstellt. Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass durch die nördlich angrenzenden Gewerbe- und Mischgebiete die Immissionswerte der der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete an den neu ausgewiesenen Wohngebäuden um bis zu 4 dB(A) überschritten werden.

Maßgeblich für die Überschreitung ist nach Anhang D der Prognose die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Mischgebietsfläche des Bebauungsplanes „Porschestraße“. Die Fläche wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Porschestraße“ im Jahr 2013 von einem eingeschränkten Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt. Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel gelten im Mischgebiet jedoch weiterhin fort.

Der Gutachter hält es im vorliegenden Fall für angemessen, die Zumutbarkeitsschwelle durch eine Zwischenwertbildung nach 6.7 der TA Lärm zu verringern. Hierfür müssen jedoch gewichtige städtebauliche Gründe vorliegen. Je weiter die Immissionsrichtwerte überschritten werden, desto gewichtiger müssen diese städtebaulichen Gründe sein. Die baulichen und technischen Möglichkeiten zur Lärmminderungen müssen ausgeschöpft werden.

In die Abwägung sind daher u. a. noch die nachfolgenden Punkte zu ermitteln und einzustellen:

1. Für die Anwendung der Gemengelageregelung nach Ziffer 6.7 der TA Lärm wird die Einhaltung des Standes der Lärmminderungstechnik bei den genehmigten Gewerbebetrieben vorausgesetzt.

2. Bauliche und technische Möglichkeiten wie:
   - räumliche Trennung, z. B. Abrücken der Wohnnutzung

- Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg, wie Lärmschutzwände (Schutz des Außenwohnbereiches)
- strenge Grundrissorientierung
- Festsetzung nicht öffenbarer Fenster mit künstlicher Belüftung
- Festsetzung hinterlüfteter Fenster (Prallscheiben)

3. Reduzierung von (zulässigen) Emissionskontingenten der benachbarten Mischgebiets- und/oder Gewerbegebietsflächen“

**Schreiben Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung, Dipl.-Ing. Jens Hunecke, München, vom 21.07.2015 an BF Projekt GmbH, Hr. Georg Brüderl jun.**

„Mit E-Mail vom 15.07.2015 übersandten Sie *[Hr. Brüderl]* uns die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein zum oben genannten Bebauungsplan im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 17.06.2015.

Die Stellungnahme bezieht sich dabei insbesondere auf unsere schalltechnische Untersuchung 4163/B3/mec vom 20.05.2015.

Hinsichtlich der Definition der Zumutbarkeitsschwelle für die geplante Wohnbebauung unter Zugrundelegung einer Zwischenwertbildung nach Ziffer 6.7 der TA Lärm gibt die Behörde verschiedene Punkte an, die aus ihrer Sicht zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen sind.

**Zur Behandlung dieser Stellungnahme im Rahmen der Gesamtabwägung empfehlen wir folgenden Beschlussvorschlag für den Stadtrat:**

*Die Anmerkungen des Landratsamtes Traunstein aus der Stellungnahme vom 17.06.2015 werden zur Kenntnis genommen.*

*<u>zu Ziffer 1: Stand der Lärmminderungstechnik</u>*

*Die Behörde führt korrekt aus, daß für eine Anwendung der Gemengelagenregelung nach Ziffer 6.7 grundsätzlich die Einhaltung des Standes der Lärmminderungstechnik bei den genehmigten Gewerbebetrieben vorauszusetzen ist.*

*Vorliegend können jedoch zur Beurteilung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Geräuschimmissionen aus Anlagen nach TA Lärm nicht die bereits bestehenden und/oder genehmigten Anlagen allein herangezogen werden. Vielmehr ist für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Porschestraße" ein Geräuschemissionskontingent in Form immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel im Bebauungsplan festgesetzt.*
*Unabhängig vom derzeitigen Genehmigungsstand vorhandener Betriebe können zukünftig anzusiedelnde Betriebe für sich das Recht in Anspruch nehmen, die im Bebauungsplan „Porschestraße" festgesetzten Emissionskontingente auszu-*

*schöpfen. Insofern muß bei der Prognose und Beurteilung der auf das Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Hofer Straße" einwirkenden Geräuschimmissionen auf die in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente abgestellt werden.*
*Vor diesem Hintergrund kann daher die Prüfung der Einhaltung des Standes der Lärmminderungstechnik bei bestehenden Betrieben im Umfeld nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein.*

*Eine Anpassung der schalltechnischen Berechnungen und/oder der Beurteilungssystematik ist daher diesbezüglich nicht veranlaßt.*

*<u>zu Ziffer 2: Bauliche und technische Möglichkeiten</u>*

*Hier gibt die Behörde insgesamt fünf prinzipielle Möglichkeiten zur Minderung eines Lärmkonfliktes vor, die aus ihrer Sicht vor der Anpassung der Zumutbarkeitsschwelle nach Ziffer 6.7 TA Lärm zu prüfen sind. Diese Punkte wurden selbstverständlich im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanverfahrens auch berücksichtigt. Zur nochmaligen Dokumentation des Abwägungsprozesses wird nachfolgend zu diesen einzelnen Punkten erneut Stellung genommen.*

– *Räumliche Trennung, z. B. Abrücken der Wohnnutzung*

  *Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße" ist langgestreckt in Ost-West-Richtung. Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt dagegen lediglich etwa 50 m an der breitesten Stelle.*

  *Innerhalb des Geltungsbereiches kann daher die Wohnbebauung nicht weit genug von den bestehenden gewerblich genutzten Flächen abrücken, um einen schalltechnischen Konflikt unter Anwendung des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete zu vermeiden.*

– *Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg, wie Lärmschutzwände (Schutz des Außenwohnbereiches)*

  *Die geplante Wohnbebauung wird über drei bzw. vier Vollgeschosse mit aufgesetztem Dachgeschoß verfügen. Lärmschutzwände in einer städtebaulich verträglichen Größenordnung sind nicht in der Lage, die Obergeschosse vor den einwirkenden Geräuschimmissionen aus Anlagen nach TA Lärm zu schützen.*

  *Es wurde daher bewußt eine Anordnung der Gebäude in Ost-West-Richtung gewählt, wobei auf der Nordseite der Gebäude (zum Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet hin) keine Außenwohnbereiche, sondern nur Erschließungsflächen und Pkw-Abstellflächen angeordnet werden.*

  *Durch die Anordnung der Gebäude wird im Süden des Planungsgebietes, wo die eigentlichen Außenwohnbereiche in Form von Gärten und Terrassen angeordnet werden, ein von den gewerblichen Geräuschimmissionen abgewandter geschützter Bereich geschaffen. Insofern stellt die bewußte Anordnung der Gebäude in*

*der vorliegenden Form eine aktive Schallschutzmaßnahme auf dem Ausbreitungsweg in Bezug auf die schutzbedürftigen Außenwohnbereiche südlich der Gebäude dar.*

– *Strenge Grundrißorientierung*
*Bei der Planung der Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Grundrissen darauf geachtet, soweit möglich keine Fenster von Aufenthaltsräumen in der der gewerblichen Nutzung zugewandten Nordfassade anzuordnen. Speziell bei Wohnungen in den Eckbereichen der Gebäude ist dies jedoch nicht durchgehend möglich.*

*Es wurde jedoch versucht, die Anzahl dieser Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 im Bereich der Nordfassade gering zu halten und die Wohnungen grundsätzlich zur lärmabgewandten Südseite hin zu orientieren.*

*- Festsetzung nicht öffenbarer Fenster mit künstlicher Belüftung*

*Im Gegensatz zu auf Wohngebäude einwirkenden Verkehrsgeräuschen kann bei einwirkenden Geräuschen aus Anlagen nach TA Lärm nicht ausschließlich auf baulichen Schallschutz beispielsweise mit der Festsetzung nicht öffenbarer Fenster und künstlicher Belüftung zurückgegriffen werden. Nach Bayerischer Bauordnung muß jeder Aufenthaltsraum eines Gebäudes über ein Fenster verfügen. Ob ein nicht öffenbares Fenster im Zusammenwirken mit einer künstlichen Belüftungseinrichtung im rechtlichen Sinne ein solches Fenster darstellt, ist zumindest unsicher. Insofern kann bei der Abwägung einwirkender Geräuschimmissionen aus Anlagen nach TA Lärm nicht ausschließlich auf eine Festsetzung nicht öffenbarer Fenster mit künstlicher Belüftung zurückgegriffen werden.*

*- Festsetzung hinterlüfteter Fenster (Prallscheiben)*

*Auch die Festsetzung so genannter Prallscheiben zur Geräuschreduktion am dahinterliegenden Fenster eines Aufenthaltsraumes ist aus rechtlicher Sicht problematisch. Gemäß Ziffer A.1.3 der TA Lärm befindet sich der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109. So genannte Prallscheiben werden in der Regel deutlich näher am Fenster angeordnet, so daß der in der TA Lärm definierte Immissionsort wiederum außerhalb der Prallscheibe zu liegen kommt und an ihm somit die unverminderten Geräuschimmissionen aus Anlagen nach TA Lärm einwirken.*

*In Frage kämen allenfalls wintergartenartige Vorbauten mit einer Tiefe von mehr als 0,5 m, die selbst wiederum nicht als Aufenthaltsräume nutzbar sein dürfen. Eine Anordnung solcher Wintergärten auf der Nordseite der Gebäude scheidet jedoch aus architektonischen Gründen aus.*

*Insgesamt sind daher die von der Behörde angeführten baulichen und technischen Maßnahmen nicht in der Lage, den schalltechnischen Konflikt ohne Zwischenwertbildung nach Ziffer 6.7 TA Lärm zu bewältigen.*

*Eine Anpassung der Planung ist dahingehend somit nicht veranlaßt.*

*zu Ziffer 3: Reduzierung von Emissionskontingenten*

*Die Behörde regt an, auf den benachbarten Flächen (insbesondere wohl auf der aus schalltechnischer Sicht maßgeblichen Fläche der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Porschestraße") die dort festgesetzten Emissionskontingente zu verringern.*

*Diese Flächen befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Hofer Straße", so daß im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens in diese Kontingente nicht eingegriffen werden kann. Es wäre somit ein separates Bauleitplanverfahren zur Änderung der Kontingente erforderlich.*
*Unabhängig hiervon können jedoch diese Kontingente nicht verringert werden, da hierdurch in Rechte Dritter eingegriffen wird. Die Wertigkeit der genannten Flächen würde durch die Absenkung der Emissionskontingente reduziert, was wiederum einen Abwehranspruch begründen kann.*

*Eine Reduzierung der zulässigen Geräuschemissionskontingente in den benachbarten Flächen scheidet daher vorliegend ebenfalls aus.*

*Eine Änderung der schalltechnischen Beurteilung sowie der Planung zur 7. Änderung des Bebauungsplans 'Hofer Straße" ist somit auch diesbezüglich nicht veranlaßt.*

Für Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich auch weiterhin gerne zur Verfügung.“

- **Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41**
  E-Mail vom 23.07.2015 (Ergänzung der Stellungnahme)

„Wie bereits in der Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 17.06.15 dargestellt, sind für die Verringerung der Zumutbarkeitsschwelle (Planung einer Gemengelage nach Nr. 6.7 TA Lärm) gewichtige städtebauliche Gründe notwendig. Weiterhin sind die baulichen und technischen Möglichkeiten zur Lärmminderung auszuschöpfen. Für die Abwägung der Stadt Traunreut waren die Aussagen in den vorgelegten Unterlagen aus fachlicher Sicht nicht vollständig.

Diese werden nun durch die vorliegende Stellungnahme des Beratungsbüros S&P vom 21.07.15 zu den in der Stellungnahme vom 17.06.15 angeführten Stichpunkten ergänzt.

Die Abwägung der Inhalte der Stellungnahme der S&P, z. B. Reduzierung der Emissionskontingente der benachbarten Mischgebietsfläche und/oder Gewerbegebietsflächen, obliegt ausschließlich der Stadt Traunreut.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**
Nach eingehender Gesamtabwägung schließt sich der Stadtrat den gutachterlichen Feststellungen des Büros Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung, Dipl.-Ing. Jens Hunecke, München, an und beschließt, die Anmerkungen des Landratsamtes Traunstein aus der Stellungnahme vom 17.06.2015 ergänzt durch das o.g. Email des Landratsamtes vom 23.07.2015 zur Kenntnis zu nehmen.

| für | gegen | |
|---|---|---|
| **29** | **0** | **Beschluss:** |

Nach eingehender Gesamtabwägung schließt sich der Stadtrat den gutachterlichen Feststellungen des Büros Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung, Dipl.-Ing. Jens Hunecke, München, an und beschließt, die Anmerkungen des Landratsamtes Traunstein aus der Stellungnahme vom 17.06.2015 ergänzt durch das o.g. Email des Landratsamtes vom 23.07.2015 zur Kenntnis zu nehmen.

**Hinweis der Verwaltung:**
Die mit Stadtratsbeschluss vom 18.11.2014 geforderte Regelung des Naturausgleichs ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB nicht erforderlich bzw. konnte hinsichtlich der Erschließung nicht erreicht werden. Der städtebauliche Vertrag bezüglich der Übernahme der Planungskosten liegt vor.

**Satzungsbeschluss:**

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**
Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von brüderl Architektur, Architekten + Innenarchitekten, Trostberger Straße 13, 83301 Traunreut, gefertigte Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1163/12, Gemarkung Traunreut, zwischen Hofer Straße 11 und Wertstoffhof, i. d. F. v. 11.02.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 11.02.2015, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

| für | gegen | |
|---|---|---|
| **11** | **0** | **Beschlussempfehlung:** |

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von brüderl Architektur, Architekten + Innenarchitekten, Trostberger Straße 13, 83301 Traunreut, gefertigte Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im

Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1163/12, Gemarkung Traunreut, zwischen Hofer Straße 11 und Wertstoffhof, i. d. F. v. 11.02.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 11.02.2015, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

| für | gegen | Beschluss: |
|---|---|---|
| **29** | **1** | |

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von brüderl Architektur, Architekten + Innenarchitekten, Trostberger Straße 13, 83301 Traunreut, gefertigte Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1163/12, Gemarkung Traunreut, zwischen Hofer Straße 11 und Wertstoffhof, i. d. F. v. 11.02.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 11.02.2015, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter
Erster Bürgermeister

Schriftführer

Sepp Maier
Geschäftsleitender Beamter

# V. Anlagen zu den Tagesordnungspunkten

## Anlage zu Tagesordnungspunkt 1 (Seite 534)

# Satzung

zur Änderung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Traunreut

(Stellplatzsatzung)

Vom .....

Auf Grund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Traunreut folgende Satzung:

§ 1

**Änderungen**

Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Traunreut (Stellplatzsatzung) vom 10. Juli 2015, veröffentlicht im Amtsblatt ("Traunreuter Anzeiger") vom 21. Juli 2015 wird wie folgt geändert:

**Dem § 3 wird folgender Absatz 11 angefügt:**

„(11) Im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Traunreut über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Stadtkern vom 20.10.2000, geändert durch Satzung vom 30.11.2001, wird die Anzahl der notwendigen und herzustellenden Stellplätze nach Absatz 1 Satz 1 (Stellplatzbedarf) bei Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 qm, sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetrieben, soweit es sich um nicht störende Betriebe handelt, um 50 v. H. bei Um- und Erweiterungsbauten im Bestand reduziert. Der Geltungsbereich ergibt sich aus den Umgrenzungen im Lageplan, der als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.“

§ 2

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Traunreut, den .....

STADT TRAUNREUT

Klaus Ritter
Erster Bürgermeister

## Bekanntmachungsvermerk

Die Satzung wurde in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teil des „Traunreuter Anzeiger“ vom ….. veröffentlicht.

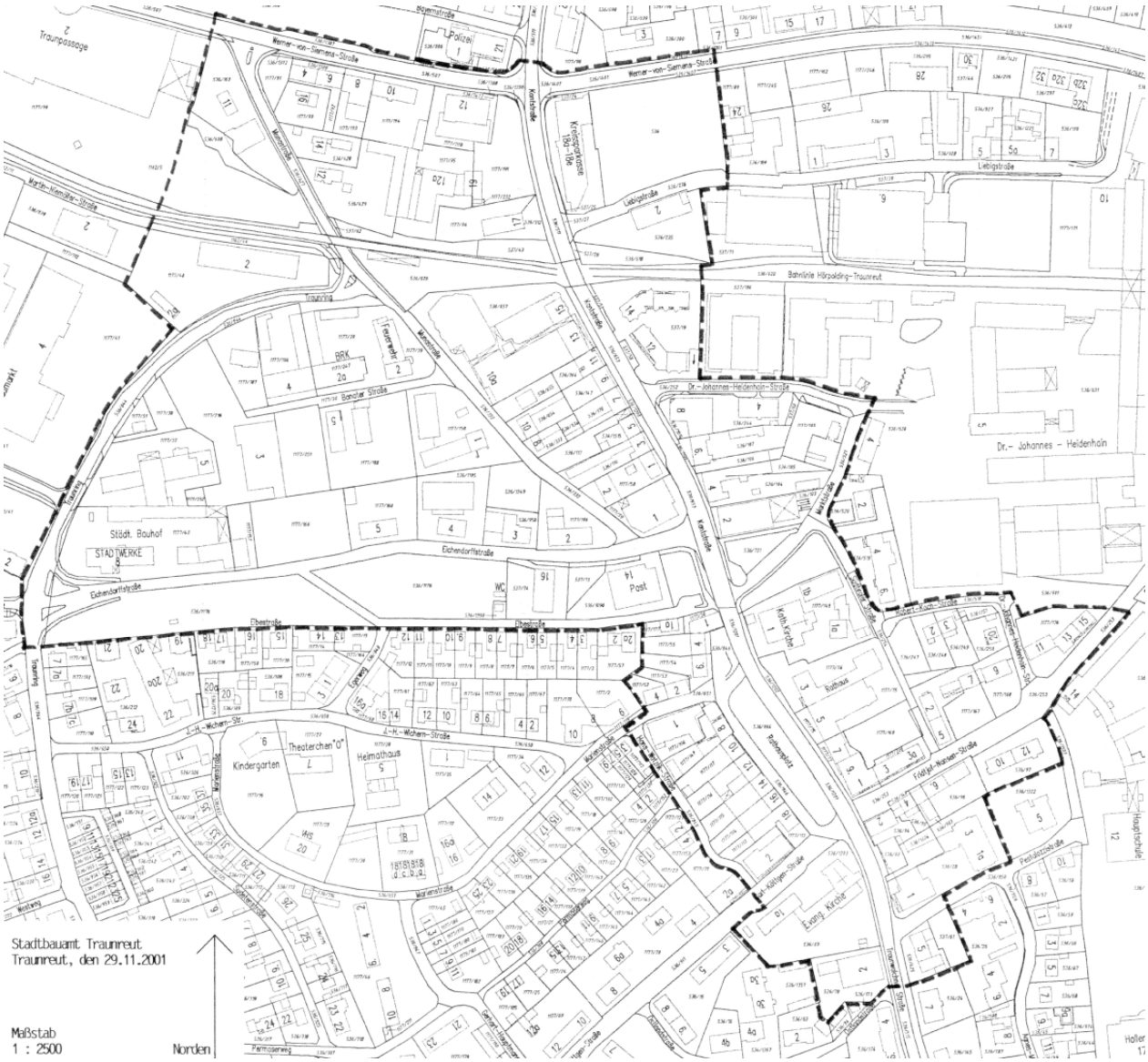
Traunreut, den …..

STADT TRAUNREUT

Reinhard Maier
Verwaltungsrat

# Geltungsbereich des Sanierungsgebiets Stadtkern

**(Anlage zu § 3 Abs. 11 der Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut)**




Traunreut, den …..

STADT TRAUNREUT

Klaus Ritter
Erster Bürgermeister

## Bekanntmachungsvermerk

Die Satzung wurde in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teil des „Traunreuter Anzeiger“ vom ….. veröffentlicht.

Traunreut, den …..

STADT TRAUNREUT

Reinhard Maier
Verwaltungsrat

# V. Anlagen zu den Tagesordnungspunkten

## Anlage zu Tagesordnungspunkt 2 (Seite 535)

leben findet innen stadt .de

STADT TRAUNREUT

### Projektfondsrichtlinie für die Stadt Traunreut

#### 1) Ziel und Zweck des Projektfonds

Der öffentlich-private Projektfonds zielt darauf ab, privates Engagement und private Finanzressourcen für die Funktionsstärkung und Entwicklung des Stadtzentrums der Stadt Traunreut zu aktivieren. Er speist sich aus Mitteln der Städtebauförderung, Eigenmitteln der Gemeinde sowie Privatmitteln mit dem Zweck, gemeinsam kleinere Projekte zur Aufwertung der Innenstadt umzusetzen.
Im Rahmen des „Leben findet Innenstadt – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" - Projektes in der Stadt Traunreut sind Maßnahmen dann als grundsätzlich förderfähig anzusehen, wenn...
- ... sie investiven, investitionsvorbereitenden bzw. - nicht investiven Charakter besitzen.

Dabei sollen folgende Ziele erreicht werden:
- Positive Entwicklung des Projektgebietes
- Imageförderung und Profilierung des Stadtkerns
- Unterstützung und Förderung der lokalen Ökonomie (Gastronomie, Einzelhandel, ...)
- Erhöhung der Lebensqualität im Projektgebiet
- Steigerung der Passanten-, Kunden- und Besucherfrequenz im Projektgebiet
- Förderung der Kooperation der privaten und öffentlichen Akteure
- Zu Gute kommen für die Allgemeinheit, nicht nur für einzelne Akteure
- Steigerung und Verstetigung der Eigenverantwortung und Selbsthilfe der Akteure im Projektgebiet

#### 2) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des im vereinfachten Verfahren festgelegten Sanierungsgebietes „Stadtkern" bildet das Fördergebiet dieses Programms. Die räumliche Abgrenzung ist der Sanierungssatzung zu entnehmen. Ein Lageplan M - 1:xxxx ist dem Förderprogramm beigefügt. Unmittelbar angrenzende Gebiete können fallweise mitberücksichtigt werden, sofern sie beim jeweiligen Projekt unterstützend der Zielerreichung (positive Entwicklung des Projektgebietes) dienen.

#### 3) Vergabegremium

Mit Beschluss des Stadtrats vom 22.01.2015 wurde zur Koordination der anstehenden Maßnahmen und zur Beratung des Stadtrats im Zuge des laufenden Verfahrens im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm – Aktive Zentren die Lenkungsgruppe eingerichtet. Sie begleitet den Prozess und gewährleistet die Rückkoppelung der Planungen mit der Kommunalpolitik und den privaten Akteuren. Die Lenkungsgruppe entscheidet über die Verwendung der Mittel aus dem öffentlich-privaten Projektfonds. Im Übrigen sollen künftig alle Angelegenheiten der Städtebauförderung/Innenstadtsanierung in dem neuen Gremium

vorberatend behandelt werden. Die Empfehlungen der Lenkungsgruppe werden dann dem zuständigen Organ (Bürgermeister – Bau-/oder Hauptausschuss – Stadtrat) zur Entscheidung vorgelegt. Liegt die Entscheidungskompetenz beim Stadtrat, so ersetzt die Beratung und Empfehlung der Lenkungsgruppe die Vorberatung im Bau-/Hauptausschuss.

Mit Ausnahme der personellen Zusammensetzung sollen die für vorberatende Ausschüsse geltenden Regelungen der Geschäftsordnung für den Stadtrat ana-log angewendet werden (Einladung, Tagesordnung, Niederschrift, Öffentlichkeit, Abstimmung etc.).

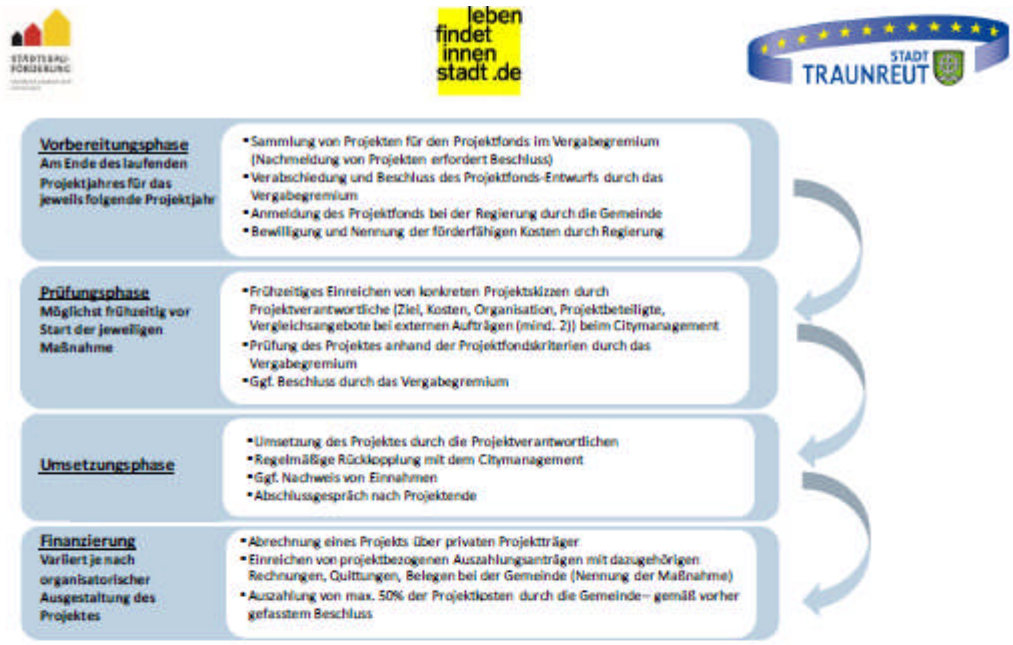
Den Vorsitz in der Lenkungsgruppe führt der erste Bürgermeister oder sein Vertreter bzw. seine Vertreterin im Amt. Dazu kommen 10 weitere stimmberechtigte Mitglieder sowie, als fachliche Berater und Moderatoren, ohne Stimmrecht, Frau Prof. Beer und Herr Gebhardt. Die Schriftführung wurde Herrn Verwaltungsrat Tutsch (ohne Stimmrecht) übertragen.

Die nicht dem Stadtrat oder der Stadtverwaltung angehörenden stimmberechtigten Mitglieder der Lenkungsgruppe wurden vom Bürgermeister schriftlich als ehrenamtlich für die Stadt tätige Personen gemäß Art. 19 ff. GO bestellt. Sie erhalten eine Aufwandsentschädigung analog der Regelungen für die Stadtratsmitglieder. Sie wurden zudem schriftlich auf ihre Verschwiegenheitspflicht hingewiesen.

## 4) Regeln für die Mittelvergabe

Die Lenkungsgruppe als Vergabegremium entscheidet über Maßnahmen, die gefördert werden und beachtet hierbei Folgendes:

- Anträge können von Bewohnern, Bewohnergruppen, Vereinen, Verbänden, Organisationen, Eigentümern und Initiativen etc. sowie von der Stadt Traunreut gestellt werden.
- Förderfähig sind Investitionen und investitionsvorbereitende und investitionsbegleitende Maßnahmen, sofern sie zur Standortqualifizierung und strukturellen Verbesserung des Programmgebiets (= Stadtkern) beitragen.
- Ausnahmsweise förderfähig sind Events, Veranstaltungen und Marketing (nicht investiv); der Anteil sollte 50 % des Projektfonds nicht überschreiten.
- Ausgabenverursachende Aufträge sind an den wirtschaftlich günstigsten Anbieter zu vergeben (Summe bis 10.000 € mind. 2 Angebote, darüber 3 Angebote); Bei gleichwertiger Eignung sollen lokale Anbieter besondere Berücksichtigung finden.
- Soweit aus Projekten/ Veranstaltungen Einnahmen erzielt werden, kann nur der verbleibende Fehlbetrag aus dem Projektfonds finanziert werden (es dürfen keine Gewinne erzielt werden).
- Förderfähige Maßnahmen können ganz oder teilweise aus dem Projektfonds finanziert werden; die Entscheidung des Vergabegremiums soll vor Durchführung der Maßnahme getroffen werden.
- Finanzierung des Fonds: 50 % von privaten Geldgebern (Eigentümer, Wirtschaft, Vereine, Verbände, Bürger), 50 % von Kommune und Staat zu finanzieren; Einzahlungen sollen nicht an eine bestimmte Maßnahme gebunden sein.
- Mit der Maßnahme darf erst nach einer Entscheidung durch das Vergabegremium begonnen werden.
- Auszahlungen aus dem Projektfonds erfolgen erst, nachdem ausreichend private Mittel eingezahlt sind.




Projektfonds-Ablaufschema

## 5) Mittelgewährung und Abrechnung

Treuhänder der Mittel und Verwalter des Projektfonds ist die Stadtverwaltung Traunreut. Sie sorgt für eine schriftliche Bewilligung der beschlossenen Mittel sowie für die Einhaltung der Pflichten der Zuwendungsempfänger. Nach erfolgter Bewilligung werden die Mittel durch die Stadt Traunreut nach einem entsprechend dem Verwendungszweck festzulegenden Modus und mit Kontrolle der Belege an die Antragsteller ausgezahlt. Nach Abschluss der Maßnahme ist der Stadt Traunreut ein Nachweis über die Verwendung der Mittel aus dem Projektfonds vorzulegen, wobei sämtliche Einzelpositionen der beantragten Mittel nachgewiesen werden müssen. Zur Dokumentation der Maßnahme, der Aktivität bzw. des Projektes sind der Abrechnung ein Ergebnisbericht und der Nachweis der Öffentlichkeitsarbeit (Presseinformation etc.) beizufügen. Bei der Umsetzung der Maßnahmen ist in geeigneter Weise auf die Förderung im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" unter Verwendung des Logos "Leben findet Innenstadt" hinzuweisen. Auf die Förderung dem Grunde nach besteht kein Rechtsanspruch.

## 6) Zeitlicher Geltungsbereich

Diese Leitlinie ist gekoppelt an das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren". Die zeitliche Geltungsdauer richtet sich demnach nach der weiteren Programmzugehörigkeit der Stadt Traunreut. Die Lenkungsgruppe sowie der Stadtrat der Stadt Traunreut haben dieser Förderleitlinie mit Beschluss vom xx.xx.xxxx zugestimmt.

„Aktive Zentren"-Projektfondsantrag für die Stadt Traunreut

| | |
|---|---|
| Projekttitel | |
| Projektträger bzw. Projektantragsteller | |
| Kontoverbindung des Projektträgers | |
| Projektdauer (geplanter Beginn und vsl. Abschluss) | |
| Kurze Projektbeschreibung | |
| Projektziele und Nutzen der Maßnahmen für die Innenstadt | |
| Einzelne Schritte und Maßnahmen | |

| | |
|---|---|
| Gesamtkosten des Projekts | |
| Finanzierung der privaten Mittel (50% der Projekt-Gesamtkosten) | |
| Kostenaufstellung bzw. Schätzung der Einzelpositionen | |
| Drei Vergleichsangebote | 1)<br>2)<br>3) |

Anhang: ggf. erläuternde Skizzen, Illustrationen, Detailpläne

--- ---

Datum Unterschrift

Bei Fragen zum Förderprogramm „Aktive Zentren" sowie dem Projektfonds unterstützen wir Sie gerne!

Stadt Traunreut

Projektmanagement „Aktive Zentren"
CIMA Beratung + Management GmbH
Achim Gebhardt
Brienner Straße 45
80333 München
Telefon: 0174-3391500
E-Mail: achimgebhardt@cima.de