



SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	04.12.2019
Beginn	16:00 Uhr
Ende	19:52 Uhr

I. Ladung der Mitglieder des Beschlussorgans

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

Erster Bürgermeister Klaus Ritter und die Stadtratsmitglieder:

Danzer Thomas
Dorfhuber Günther
Dzial Günter
Haslwanter Andrea (ab 16:20 Uhr)
Jobst Johann
Kneffel Hans (Vertr. f. Hübner Rosemarie)
Kusstatscher Herbert
Obermeier Paul
Winkler Josef (bis 19:50 Uhr)
Zembsch Helga

Nicht erschienen war(en):
Hübner Rosemarie

Grund (un)entschuldigt:
entschuldigt

II. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans

Der erste Bürgermeister stellte die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest und erkundigte sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung. **Herr Stadtrat Josef Winkler rügte, dass der Dringlichkeitsantrag der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e.V. vom 02.12.2019 bezüglich der Benutzung des Berges der Münchner Straße zum Schlittensfahren nicht vorgelegt wurde.** Herr Erster Bürgermeisters Ritter erklärte, dass er es ablehnt, diesen Antrag in die heutige Sitzung aufzunehmen. Daraufhin beantragte Stadtrat Josef Winkler die Mitglieder des Bauausschusses über die Aufnahme des Antrages in die heutige Sitzung abstimmen zu lassen. Dies wurde vom Herrn Ersten Bürgermeister Ritter abgelehnt.



III. Tagesordnung

1. Beschließende Angelegenheiten

- 1.1 Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen vom 13.10.2019;
„Kennzeichnung des Rad-und Fußweges am Traunring an stark frequentierten Grundstückszufahrten“
- 1.2 Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen vom 13.10.2019;
„Versiegelung von Gartenflächen vermeiden“
- 1.3 Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen vom 13.10.2019;
„Ergänzung der Radstellplätze am Bahnhofsteppunkt Traunreut“
- 1.4 Ausbau der Frühlinger-Spitz-Straße in Traunreut;
Festlegung des Ausbaustandards

2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Sondergebiet Solarpark Burgberg“, Grundstück Flur-Nr. 169/Teilfläche, Gemarkung Stein a. d. Traun, Burgberg 6 c;
Behandlung der Anregungen - Satzungsbeschluss
- 2.2 Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nordost IV“ und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1082/57, 1082/59, 1082/60 und 1082/61, Gemarkung Traunreut (Bereich der alten BayWa);
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 2.3 Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 536/464 und 536/465, Gemarkung Traunreut, Keplerweg 4;
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 2.4 Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Zwischen altem Festplatz und Kantstraße“ im Bereich der Grundstücke 536/1372, 536/1389, 1177/91, 1177/92, 1177/93 und 1177/193, Gemarkung Traunreut, Werner-von-Siemens-Straße 4, 6 und 8;
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 2.5 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchholz“ für den Bereich des „Sondergebietes Möbelhaus“ zum Einbau eines Fitnessstudios und eines Cafés;
Antragsteller: Gerhard Jobst



- 2.6 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz „Sondergebiet Metallbau Forst“;
- Stellungnahme als Nachbargemeinde nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 2.7 Aufstellung eines Bebauungsplanes „Sondergebiet Metallbau Forst“ der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz;
- Stellungnahme als Nachbargemeinde nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 2.8 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 447 und 447/1, Gemarkung Matzing;
Antragsteller: Eigentümergemeinschaft Thusbaß Alexander und Richter Roman
- 2.9 Antrag auf Verlängerung der beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis zur Be- und Entwässerung der Fischeichanlage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 137 und 137/2, Gemarkung Stein a. d. Traun
Antragstellerin: Uta Unterholzner



IV. Beschlüsse

1. Beschließende Angelegenheiten

1.1 Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen vom 13.10.2019; „Kennzeichnung des Rad- und Fußweges am Traunring an stark frequentierten Grundstückszufahrten“

Antrag vom 13.10.2019:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Ritter,

wir beantragen, dass der gemeinsame Rad- und Fußweg entlang des Traunrings an stark frequentierten Grundstückszufahrten rot markiert wird. Hierzu zählen die Zufahrten zu den Geschäften Netto, beim Petrapark, Aldi, Getränke Winkler. Falls technisch möglich und sicherheitstechnisch unbedenklich kann dies durch eine Einfärbung der vorhandenen Pflastersteine geschehen. Ansonsten ist die Pflasterung durch eine rot gefärbte Asphaltierung zu ersetzen. Die Mittel für diese Maßnahmen sind im Haushalt 2020 einzustellen. Die Zufahrten im Bereich Munapark können mit der Durchführung der geplanten Bebauung angepasst werden.

Begründung

An den Straßeneinmündungen entlang des Traunrings ist der Rad- und Fußweg rot eingefärbt, sodass für Autofahrer klar erkennbar ist, dass hier mit Radfahrern zu rechnen ist und Radfahrer und Fußgänger Vorfahrt haben.

An den z.T. stark frequentierten Zufahrten zu den Geschäften ist keine farbige Markierung vorhanden, sondern graues Kopfsteinpflaster, sodass hier die Autofahrer nicht auf querende Radfahrer und deren Vorfahrtsberechtigung hingewiesen werden. Lt. den Teilnehmern einer Radverkehrsschau kommt es an diesen Stellen häufig zu gefährlichen Situationen.

Die Maßnahmen würden das Radfahren in Traunreut sicherer machen. Ein Ersatz des Kopfsteinpflasters durch einen Asphaltbelag würde auch das Risiko für unsichere Radfahrer minimieren und das Fortkommen für Personen mit Rollator, Rollstuhl, Rollern, etc. erleichtern.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Martin Czepan“

Stellungnahmen der Verwaltung:

Abteilung 3 - Bauen – SG 311 Tiefbau:



In einer Besprechung mit der Stadt Traunreut sowie dem beauftragten Planungsbüro wurde am 15.07.2004 festgelegt, wie die Zufahrten im gesamten Bereich des Traunrings (Ost und West) ausgeführt werden sollen. Dabei wurden 3 Typen von Zufahrten vereinbart:

- Öffentliche Straßen: Im Bereich von Einmündungen öffentlicher Straßen werden die Geh- und Radwege mit rotem Asphalt ausgeführt und mit Granit-Einzeilern abgegrenzt.
- Private Grundstückszufahrten: Dort wird der Bordstein abgesenkt und die Zufahrt als Pflasterfläche (Betonplatten) ausgeführt.
- Gewerbliche Grundstückszufahrten: Für die gewerblichen Zufahrten mit erhöhter Belastung durch Schwerverkehr bzw. starke Verkehrsfrequenz wird eine Pflasterung aus Granitkleinsteinpflaster eingebaut, welches aufgrund der höheren Belastbarkeit auf Beton verlegt werden soll. Der Bordstein wird hier wie bei den anderen privaten Grundstückszufahrten ebenfalls abgesenkt.

Sinn und Zweck dieser Festlegung war es, verkehrssichere und bauliche unbedenkliche Ausführungen der Einmündungen und Zufahrten zu schaffen. Ebenfalls sollte damit eine klare Trennung zwischen öffentlichen Straßen und privaten/gewerbliche Ein- und Ausfahrten erfolgen.

Das Problem, dass die Radfahrer und Fußgänger nicht gesehen werden, liegt leider sehr oft an den erforderlichen Sichtdreiecken, die durch sichtversperrende Hindernisse, wie z.B. Hecken, Zäune, Gebäude, etc. auf den Privatgrundstücken verbaut sind.

Bei privaten Zufahrten ist der jeweilige Grundstückseigentümer für die Freihaltung der Sichtdreiecke verantwortlich und zuständig. Leider wird dies in der Praxis bei den privaten Zufahrten nicht beachtet. In Folge dessen können eben Radfahrer und Fußgänger nur sehr spät erkannt werden.

Die Kosten für eine Rotasphaltierung belaufen sich derzeit auf etwa 180,- €/qm brutto.

Für die im Antrag angeführten Ein- und Ausfahrten zu den Geschäften Netto, beim Petrapark, Aldi, Getränke Winkler in Summe ca. 5.000 € brutto.

Stellungnahme der örtlichen Verkehrsbehörde Abteilung 1 Kommunales/Recht SG 111 Öffentliche Sicherheit, Ordnung und Verkehr:

Eine Rotwegemarkierung ist generell straßenverkehrstechnisch kein Muss. Die Verkehrsfläche innerhalb der Radwegefurt soll nur in Ausnahmefällen rot eingefärbt werden. In Betracht sollte sie nur an besonders verkehrsbedeutsamen oder für den Radverkehr besonders gefährlichen Knotenpunkten kommen.



Zu bedenken ist, dass die farbliche Hervorhebung einerseits für den Kraftfahrzeugverkehr die Radwegefurt verdeutlicht, andererseits von Radfahrenden als "roter Teppich" missverstanden werden könnte.

Die Entscheidung über die Notwendigkeit bzw. die Abänderung trifft der Straßenbaulastträger im Benehmen mit der Straßenverkehrsbehörde und der Polizei.

Eine Markierung einer Furt (ohne Roteinfärbung) ist verkehrsrechtlich ausreichend.

Bei Einmündungen von nichtgewidmeten (privaten) Ausfahrten bzw. Straßen, sollte geprüft werden, ob eine Markierung Sinn macht bzw. rechtlich notwendig/zulässig ist.

Bis Dato war bei uns die Vorgehensweise, dass, wenn zwei öffentliche Straßen aufeinandertreffen, und es eine Radwegeführung gibt, die vorfahrtsberechtigten Straße mit einer Radwegeführung in rot markiert bzw. asphaltiert wurde und wenn eine Privatausfahrt (Ausfahrt Aldi, etc.) auf eine öffentliche Straße trifft, keine Radwegefurt markiert, sondern nur baulich abgeändert (z. B. Pflasterung) dargestellt wurde.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Antrag der Fraktion 90/Die Grünen wird aus den oben angeführten Gründen abgelehnt.

In einer gesonderten Verkehrsschau sollen aber die neuralgischen Punkte nochmals hinsichtlich des Fortkommens für Personen mit Rollator, Rollstuhl, Rollern, etc. begutachtet und ggf. entsprechend mit Granitsteinen mit ebeneren Oberflächen umgestaltet werden.

Der Bauausschuss lehnt den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen mit 9:1 Stimmen ab.

Frau Stadträtin Haslwanter erscheint um 16: 20 Uhr zur Sitzung.

1.2 Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen vom 13.10.2019; „Versiegelung von Gartenflächen vermeiden“

„Antrag: Versiegelung von Gartenflächen vermeiden

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir beantragen, dass durch geeignete Maßnahmen (z. B. Grünflächensatzung, Anpassung Bebauungspläne oder ähnliches) festgesetzt wird, dass nicht baulich genutzte Freiflächen von Grundstücken als unversiegelte, begrünte Vegetationsfläche anzulegen sind. Verkehrsflächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.



Für bereits bestehende Flächenversiegelungen gilt ein Bestandsschutz.

Begründung

Seit mehreren Jahren gibt es einen Trend zu pflegeleichten Steingärten, bei denen meist eine Versiegelung des Bodens durch wasserundurchlässige Abdichtungen erfolgt. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr versickern, sondern fließt z. T. in die Straßenkanalisation, wodurch bei Starkregen das Kanalnetz überlastet wird. Durch die starke Aufheizung der Steinböden verschlechtert sich das Mikroklima in der Stadt. Der Rückgang der Artenvielfalt wird durch Steingärten beschleunigt.“

Mit freundlichen Grüßen

gez. Martin Czepan“

Stellungnahme der Verwaltung:

Seit Inkraftsetzung der ersten Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Traunreut am 02.01.1998 ist geregelt, dass oberirdische Stellplätze in sickerfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen sind. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 Stellplätze sind durch Bäume und Sträucher zu durchgrünen. Diese Festsetzungen werden auch in die einzelnen Bebauungspläne aufgenommen.

Außerdem wird seit vielen Jahren in den Bebauungsplänen festgesetzt, dass nicht überbaute und nicht durch Zufahrten und Stellplätze benötigte Flächen zu begrünen und mit geeigneten Bäumen Sträuchern zu bepflanzen sind.

In den letzten Jahren wurde auch eine Festsetzung in die Bebauungspläne aufgenommen, wonach in privaten Gärten Verschotterungen durch Zierkiesschüttungen grundsätzlich vermieden werden sollen. Wenn kleinflächige Bereiche dennoch so gestaltet werden, ist zur Anreicherung des Grundwassers unter der Schüttung allenfalls ein wasserdurchlässiges Flies einzubringen.

Da die beantragten Maßnahmen ohnehin bereits in den Bebauungsplänen bzw. in der Stellplatzsatzung berücksichtigt werden, kann keine Notwendigkeit für diesen Antrag erkannt werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Ein eigener Beschluss zur Berücksichtigung der im Antrag genannten Maßnahmen ist nicht erforderlich, da dies bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bereits berücksichtigt wird.

Der Bauausschuss lehnt den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen mit 10:1 Stimmen ab.



1.3 Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen vom 13.10.2019; „Ergänzung der Radstellplätze am Bahnhofpunkt Traunreut“

„Antrag: Ergänzung der Radstellplätze am Bahnhofpunkt Traunreut

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir beantragen, dass die 8 Radstellplätze am Bahnhofpunkt Traunreut um 30 überdachte Stellplätze und um 10 abschließbare Fahrradboxen mit Lademöglichkeit ergänzt werden. Die Mittel hierfür sind im Haushalt 2020 bereit zu stellen. Diese Maßnahmen werden vom Freistaat gefördert. Zudem ist zu prüfen, ob auch an den Bahnhofpunkten Matzing, Hörpolding und Stein Bedarf besteht.

Begründung

Die derzeitigen 8 Radstellplätze am Bahnhofpunkt Traunreut reichen nicht aus. Die Stellplätze sind meist belegt und die gleiche Anzahl an Fahrrädern wird auf dem Gehweg abgestellt. Für hochwertige Räder ist keine sichere Abstellmöglichkeit vorhanden. Mit einer Verbesserung des Bahn-Angebots auf der Traun-Alz-Strecke ist auch mit einer Steigerung des Fahrgastaufkommens zu rechnen. Der Citybus-Fahrplan weist viele Lücken auf, sodass für viele Traunreuter das Fahrrad die einzige umweltfreundliche Alternative ist, den Weg zum Bahnhofpunkt bzw. Bushaltestelle zurückzulegen. Mit einer Verbesserung der Situation bei den Radstellplätzen würden auch mehr Bürger das ÖPNV-Angebot nutzen. Für Radtouristen würde ein Stopp in Traunreut an Attraktivität gewinnen, da sie ihre Fahrräder mit Gepäck in den Fahrradboxen parken können. Die abschließbaren Fahrradboxen können zudem auch für Kinderwagen und Gepäck genutzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Martin Czepan“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 13.10.2019 beinhaltet eine Erweiterung der vorhandenen 8 Radabstellplätze am Bahnhofpunkt Traunreut um 30 überdachte Stellplätze zzgl. 10 abschließbare Fahrradboxen mit Lademöglichkeit.

Zugleich soll von Seiten der Verwaltung geprüft werden, ob an den Bahnhofpunkte Matzing, Hörpolding und Stein ein Bedarf für weitere Abstellanlagen vorhanden ist.

Die Stadt Traunreut ist derzeit gemeinsam mit dem Chiemgau Tourismus Verband Teil des LEADER-Projektes „Radbegleitinfrastruktur“. Ziel des Projektes ist es, die regionalen und überregionalen bereits zertifizierten Radwege weiter zu verbessern und vor allem die begleitende Infrastruktur weiter auszubauen. Hierzu



gehören u.a. Radabstellanlagen, Überdachungen, Informationstafeln, Reparatur- und Servicestationen usw.

In Zusammenarbeit mit dem Tourismusverband, den beteiligten Gemeinden sowie dem unterstützenden Büro wurde ein Kostenkatalog für die möglichen Infrastrukturmaßnahmen erstellt und die relevanten Standorte im Stadtgebiet besichtigt. Auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse hat die Stadtverwaltung der Stadt Traunreut mittlerweile einen Antrag für folgende Maßnahmen abgegeben:

- Bahnhof Hörpolding: 7 Radanlehnbügel plus Überdachung
- Bahnhof Matzing: 4 Radanlehnbügel
- Kreisel Oderberg: 3 Radanlehnbügel, Informationstafel, Servicestation, Rastplatz
- Busbahnhof Traunreut: 3 Radanlehnbügel
- Bahnhof Traunreut: Aufgrund der eingeschränkten Raumkapazitäten musste der Standort ausgeschlossen werden.
- Hochreit: Infopoint plus Rastplatz
- Sportplatz TuS Traunreut: Radabstellanlage für 14 Fahrräder
- Stein/Kreuzung Martini: 5 Radanlehnbügel, Infopoint, Servicestation, Rastplatz
- Mögliche Erweiterung: Sonnenschule St. Georgen: Radabstellanlage für 140 Fahrräder (Ersatzinvestition – nur bei positiver Haushaltslage)

Nachdem je Radanlehnbügel je zwei Fahrräder dort abgestellt werden können, sind folglich neue Abstellmöglichkeiten für mindestens insgesamt 60 Fahrräder angedacht. Davon sollen alleine 28 Stellplätze an den Bahnhöfen errichtet werden. Eine Erweiterung der Abstellanlagen um abschließbare Fahrradboxen inkl. Lademöglichkeit wurde aufgrund der hohen Kosten (ca. 2.700 € je Box) sowie des nicht unbedingt mehr relevanten Bedarfs hinsichtlich der Lademöglichkeiten verworfen. Nachdem die neuen E-Bikes mit mind. einem 500 Wh-Akku ausgestattet sind, ist ein Ladevorgang erst ab mehr als 100 km notwendig.

Vor dem Hintergrund der derzeitigen Haushaltslage, der ungenügenden Flächenkapazitäten der Stadt Traunreut am Bahnhof (- die relevanten Flächen sind nicht im Eigentum der Stadt -) sowie der veränderten Rahmenbedingungen bei E-Bikes schlägt die Verwaltung vor, die bereits beantragte Ergänzung innerhalb des Leader Projekts „Radbegleitinfrastruktur“ durchzuführen und eine weitere Kapazitätserweiterung vorerst auszusetzen.

Die Gelder für das LEADER-Projekt für das Haushaltsjahr 2020 wurden im Bereich des Tiefbauamtes Unterabschnitt 5800 in Höhe von 73.000,-- € eingestellt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Aufgrund der bereits beantragten Maßnahmen im Rahmen des Leader Projekts „Radbegleitinfrastruktur“ und der ungenügenden Flächenkapazitäten der Stadt am Traunreuter Bahnhof wird derzeit von weiteren Maßnahmen abgesehen.



Die Entscheidung zu diesem Tagesordnungspunkt wird auf die Bauausschusssitzung im Januar 2020 vertagt.

1.4 Ausbau der Frühlinger-Spitz-Straße in Traunreut; Festlegung des Ausbaustandards

In der Sitzung des Stadtrates am 25.07.2019 wurde dieser Tagesordnungspunkt zuletzt behandelt und diskutiert. Eine Beschlussfassung fand abschließend nicht statt.

Zu diesem Tagesordnungspunkte wurde ein Antrag der Stadtratsfraktion B90/Die Grünen sowie von Herrn Stadtrat Kusstatscher vorgelegt.

In der Stadtratssitzung am 19.09.2019 wurde der Antrag der Stadtratsfraktion B90/Die Grünen zum Ausbau der Frühlinger Spitz Straße als Trassierung der St 2104 (Ostumfahrung) behandelt und mehrheitlich abgelehnt (25:5 Stimmen).

Der vorgeschlagene Straßenquerschnitt der Verwaltung:

- Straßenbreite (Asphaltband) 6,00 m
- Grünstreifen mit Sickersmulde 2,50 m
- Geh- und Radweg, abgesetzt 2,50 m
- Bankett straßenseitig 1,50 m
- Bankett geh-und radwegseitig 0,50 m

sieht einen Ausbauquerschnitt mit einer Gesamtbreite von ca. 13 m vor. Dies entspricht einer normalen Erschließungsstraße und kann in einem weitestgehend bestandsorientierten Ausbau umgesetzt werden. Ein Grunderwerb oder Grundstückstausch wird erforderlich werden, da die im städtischen Besitz befindlichen Flächen hierfür aber nicht ausreichen werden.

Der Antrag von Herrn Stadtrat Kusstatscher vom 19.07.2019 sieht einen Ausbaustandard wie folgt vor:

- Straßenbreite (Asphaltband) 5,00 m
- Radschutzstreifen innerorts je 1,25 m
- Gehweg mit Hochbord innerorts 2,50 m
- Geh- und Radweg außerorts 2,50 m

Die Flächen für die erforderlichen Bankette sind nicht angegeben. Gesamtbreite ca. 10,00 m bis ?? m. Ein notwendiger Fahrbahnwechsel der Radfahrer ist vorgesehen.



Herbert Kusstatscher
Kienbergstr. 16
83371 Stein a. d. Traun

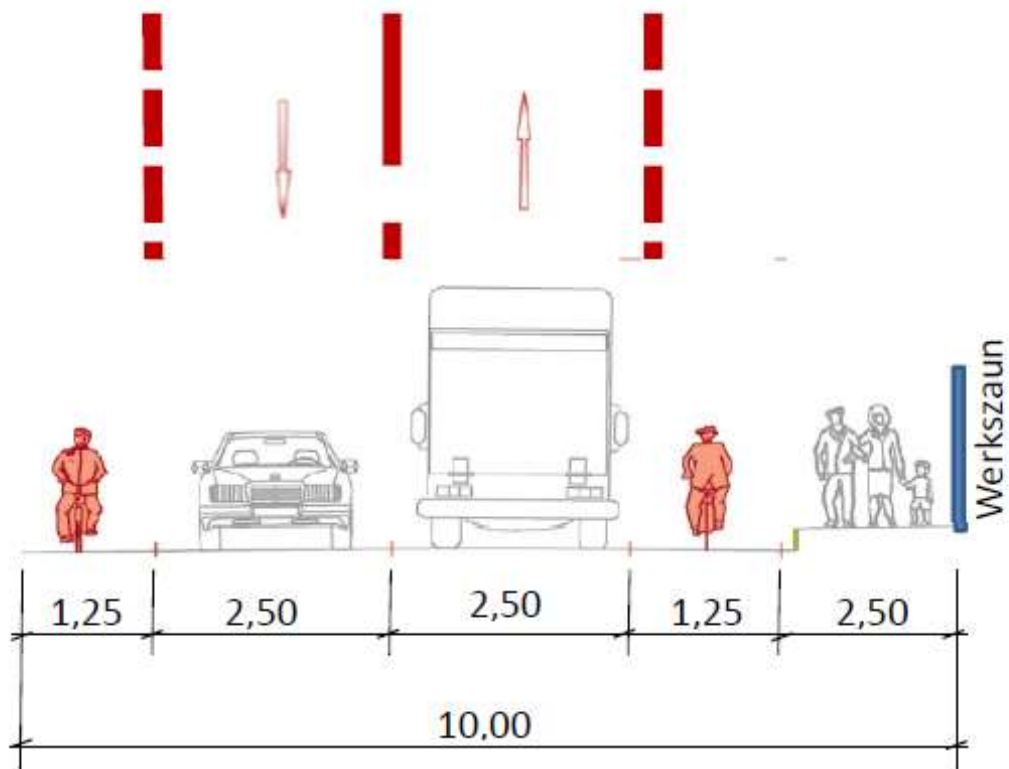
19.07.2019

Stadt Traunreut
z.Hd. 1. Bürgermeister Klaus Ritter
Rathausplatz 3
83301 Traunreut

Antrag zur Frühlingspitzstraße
TOP kann mangels Tagesordnung nicht genannt werden.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrter Herr Ruf,

zum Tagesordnungspunkt „Frühlingspitzstraße“ stelle ich die folgende Variante der Straßenbreiten zur Diskussion und Abstimmung.
Die unten genannten Abmessungen sind nach ERA 2010 Innerorts möglich und konform.



Mit freundlichen Grüßen
Herbert Kusstatscher



Da sich ein großer Teil der Strecke im Außenbereich befindet, wurde hierzu eine Stellungnahme vom Ordnungsamt über die Zulässigkeit von Radschutzstreifen im Außerortsbereich eingeholt.

Stellungnahme des Sachbearbeiters im Ordnungsamt vom 25.09.2019:

».....

Empfehlung für die Planung Ausbau Straße „Frühlinger Spitz“ in Bezug auf die Radfahrerführung

Ein Bau eines Zweirichtungsradweges in Form eines gemeinsamen Geh- und Radweges auf der Westseite der „Frühlinger Spitz“ Straße mit Beginn am Kreisverkehr Höhe Bauhof und mit Ende bei der Einmündung Waginger Straße wäre in diesem Fall durchaus empfehlenswert, da auf Höhe Waginger Straße eine naht- und gefahrlose Anbindung an das bestehende Radwegenetz gegeben ist. Gleiches gilt für die Anbindung am Kreisverkehr Frühling. Natürlich kann dieser Radweg nur in dieser Form verwirklicht werden wenn entsprechende Grundstücksverhältnisse und damit auch automatisch verbunden die geforderten Fahrbahnbreiten vorhanden sind. Die Schaffung eines Schutz- oder eines Radfahrstreifens außerorts ist unzulässig. Deshalb ist eine Mischform der Fahrradführung (innerorts Schutz- oder Radfahrstreifen, außerorts abgesetzter gemeinsamer Geh- und Radweg) nicht zu empfehlen, da auf Grund der daraus resultierenden Querungen (Querungen deshalb da Schutz- und Radfahrstreifen grundsätzlich im Einrichtungsverkehr betreiben werden und somit beidseitig zu errichten sind) eine erhöhte Unfallgefahr darstellt.

.....“ (siehe auch Protokoll zur Hauptausschusssitzung vom 10.10.2019 TOP 1.2)

Ein in der Diskussion angeführtes Beispiel aus dem Landkreis Rosenheim bei dem ein beidseitiger Radschutzstreifen außerorts errichtet wurde, wurde in der Gemeinde Riedering nachgefragt. Es handelt sich um die Teilstück der Kreisstraße RO 47 und verläuft von Riedering bis zur Einfahrt Badeplatz Tinninger See. Die Streckenlänge beträgt ca. 1,3 km. Über die Genehmigung hierfür konnte keiner der Mitarbeiter Auskunft geben, vielmehr wurde mitgeteilt, dass diese Errichtung von Außerorts-Radschutzstreifen auch im Landkreis Rosenheim nicht möglich ist, da rechtlich nicht zulässig.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Der Antrag von Herrn Stadtrat Herbert Kusstatscher zum Ausbaustandard der Frühlinger Spitz Straße wird abgelehnt.

Der Bauausschuss lehnt den Antrag von Herrn Stadtrat Kusstatscher mit 9:2 Stimmen ab.



2. Der Stadtrat stimmt dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Straßenquerschnitt, Straße mit abgesetzten Geh- und Radweg, mit einer Gesamtbreite von ca. 13,00 m zu.
Auf dieser Grundlage ist die weitere Planung durchzuführen.

für 11	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Der Stadtrat stimmt dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Straßenquerschnitt, Straße mit abgesetzten Geh- und Radweg, mit einer Gesamtbreite von ca. 13,00 m zu.
Auf dieser Grundlage ist die weitere Planung durchzuführen.

2. Vorberatende Angelegenheiten

2.1 **Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Sondergebiet Solarpark Burgberg“, Grundstück Flur-Nr. 169/Teilfläche, Gemarkung Stein a. d. Traun, Burgberg 6 c; Behandlung der Anregungen - Satzungsbeschluss**

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 11.10.2019
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 29.10.2019
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein
- Bereich Landwirtschaft
Schreiben vom 05.11.2019
- Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40
Schreiben vom 17.11.2019
- Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T
Schreiben vom 18.11.2019



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

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**
Schreiben vom 25.10.2019

Stellungnahme:

„Wasserrechtliche und bodenschutzrechtliche Belange (einschließlich Altlasten) werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die zustimmende Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16, wird zur Kenntnis genommen.

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

Die zustimmende Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16, wird zur Kenntnis genommen.

- **Stadt Trostberg**
Schreiben vom 07.11.2019

Sachverhalt:

„Die Stadtverwaltung Traunreut beteiligt die Stadt Trostberg im Rahmen der Träger- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch an dem o. g. Verfahren.“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark Burgberg“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer weiteren Freiflächenphotovoltaikanlage im Geltungsbereich geschaffen werden.

Die betroffene Fläche liegt südwestlich des Weilers „Stöttling bei Pirach“. Beeinträchtigungen durch Blendungen sind hier nicht zu erwarten, da die Anlage Richtung Süden ausgerichtet ist. Im Vorfeld wurden insgesamt 13 Immissionspunkte untersucht.

Beeinträchtigungen für die Stadt Trostberg sind nicht zu erwarten.

Beschluss:

Die Planung wird zur Kenntnis genommen. Einwendungen werden nicht erhoben.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die zustimmende Stellungnahme der Stadt Trostberg wird zur Kenntnis genommen.

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

Die zustimmende Stellungnahme der Stadt Trostberg wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
Schreiben vom 21.11.2019

„Die Einwände von Frau Vogel wurden berücksichtigt, somit besteht mit dem o. g. Bebauungsplan Einverständnis.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die zustimmende Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, SG 4.14, wird zur Kenntnis genommen.

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

Die zustimmende Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, SG 4.14, wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Bund Naturschutz, Kreisgruppe Traunstein**
Schreiben vom 20.11.2019

„Der Bund Naturschutz bedankt sich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und gibt dazu gem. § 63 BNatSchG folgende Stellungnahme ab:

Auch wenn der Bund Naturschutz den dezentralen Ausbau der Erneuerbaren Energien begrüßt, sehen wir doch einige Punkte im vorliegenden Bebauungsplan sehr kritisch:

1.

Die Eingrünung der Fläche mit einer 5 Meter breiten Heckenstruktur kann nicht als Ausgleichsfläche anerkannt werden. Die Eingrünung dient lediglich als Mini-



mierung eines Eingriffes in das Landschaftsbild, dies ist notwendig, da das Plan-
gebiet in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet liegt.

Damit eine Hecke einen Lebensraum für viele Tierarten bieten kann, sollte sie
mindestens 8 Meter breit sein. Erst dann kann sie als Ausgleich für das Schutz-
gut "Arten und Lebensräume" dienen. Zumindest ein Teil der neu anzulegenden
Hecke müsste breiter geplant werden, um die benötigten 920 m² Ausgleichsflä-
che zu erhalten.

Zudem sollte festgesetzt werden, dass bei Ausfall von Pflanzen nachgepflanzt
werden muss, um eine dichte Heckenstruktur zu erzielen.

2.

Die Solarpaneele sollen mit Fundamenten aufgestellt werden. In vielen anderen
Solarparks wird inzwischen mit Bodenankern gearbeitet, um die Flächenversie-
gelung zu reduzieren und die Abbaubarkeit der Anlage zu verbessern. Der Bund
Naturschutz fordert daher zu prüfen, ob Bodenanker eingesetzt werden können
und damit der Eingriff minimiert werden kann.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Behandlung der Eingriffsregelung entspricht dem Schreiben „Freiflächen-
Photovoltaikanlagen“ des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom
19.11.2009, demnach ist die Eingrünung ab einer Breite von 5 m als Ausgleichs-
fläche anrechenbar.

In den Hinweisen wird aufgenommen, dass eine Ausführung der Fundamente als
Bodenanker gewünscht ist.

Die Hinweise werden um die gewünschten Bodenanker als Fundamente ergänzt.

Herr Stadtrat Kusstatscher beantragte, über eine 8m breite Hecke abzustimmen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
7	4	

Die Hecke soll 8 m breit sein.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Die Behandlung der Eingriffsregelung entspricht dem Schreiben „Freiflächen-
Photovoltaikanlagen“ des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom
19.11.2009, demnach ist die Eingrünung ab einer Breite von 5 m als Ausgleichs-
fläche anrechenbar.

In den Hinweisen wird aufgenommen, dass eine Ausführung der Fundamente als
Bodenanker gewünscht ist.

Die Hinweise werden um die gewünschten Bodenanker als Fundamente ergänzt.



- **Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Freilassing**
Schreiben vom 26.11.2019

„Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Errichtung einer Transformatorstation ist im Rahmen der Umweltprüfung bereits berücksichtigt worden. Die Zulässigkeit der Errichtung einer Transformatorstation mit den notwendigen Maßnahmen ist jedoch zusätzlich auch in den Satzungstext aufzunehmen.

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

Die Errichtung einer Transformatorstation ist im Rahmen der Umweltprüfung bereits berücksichtigt worden. Die Zulässigkeit der Errichtung einer Transformatorstation mit den notwendigen Maßnahmen ist jedoch zusätzlich auch in den Satzungstext aufzunehmen.

Folgende Privatpersonen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Doreen und Karl-Heinz Franzke**
- **Andrea und Thomas Grahl**



- **Michaela Palfi und Engelbert Schlechter**
- **Magdalena Reupold**
Schreiben vom 17.11.2019

„Hiermit nehmen wir zur Auslegung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark Burgberg“ Stellung und übermitteln unsere Bedenken, Einwände und Anmerkungen.

A) Umweltbericht

Zu Umweltbericht Punkt 2. - Derzeitiger Umweltzustand

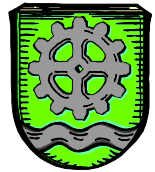
Die Bedeutung der Flächen hinsichtlich des Schutzgutes Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Burgberg“ (aufgestellt durch die Landschaftsarchitekten Vogl + Kloyer, Weilheim, vom Januar 2019, geändert am 16.05.2019) mit geringer bis mittlerer Bedeutung eingestuft. Diese Einstufung zweifeln wir an und bitten die Notwendigkeit zur Einstufung in die Kategorie II bis III, d.h. mittel bis hoch - begründet durch folgende Merkmale - zu prüfen - siehe dazu Anlage 1 „Bewertung des Ausgangszustandes“:

- Liste 1b:

- Obstwiesen (Baumbestand ≤ 30 Jahre)
- Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland
- Vorkommen von landkreisbedeutsamen Tier- und Pflanzenarten - Zauneidechse, Blindschleiche, Mopsfledermaus - siehe hierzu Punkt 2), Turmfalke und Uhu sind nur einige Beispiele der hier vorkommenden Arten. So gehören Blindschleiche und die Zauneidechse zu den landkreisbedeutsamen Arten. Zitat aus dem Bericht: „ Die Hauptgefährdungsursache aller Reptilienarten ist der Habitatverlust: Magerrasen und -wiesen und magere Säume (für Zauneidechse)...“
- Auenstandorte

- Liste 1c:

- Retentionsbereiche in den Auen - Wir erleben in den letzten Jahren und Jahrzehnten allgemein eine Zunahme von Überschwemmungen.
- Landschaftsprägende Elemente wie Ufer, Waldränder usw. und Bereiche mit besonderer Erholungseignung. Der sog. „Malefizweg“ ist beliebt bei vielen Wanderern und Radfahrern. Damit widersprechen wir auch der Einschätzung unter 2.6, Schutzgut Mensch, dass das Planungsgebiet keine Erholungsfunktion hat. Das Gebiet hat Erholungsfunktion für Besucher sowie in besonderem Maße für die Anwohner. Durch die Tallage sind Eingrünungen kein wirksamer Sichtschutz, insbesondere für die Bewohner der bis zu ca. 15 Meter höher liegenden angrenzenden Anwesen. Der Bau einer PV-Anlage verändert das ländliche und naturnahe Landschaftsbild vollständig und beeinträchtigt damit auch die Erholungsfunktion für den Mensch in negativer Weise erheblich.
Das Bayerische Staatsministerium des Inneren hat in seinem Schreiben vom 19.11.2009 verfügt, dass besonders schützenswerte Landschaftsteile von einer Bebauung freigehalten werden sollen. Dies gilt für Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll sind oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorbehalten zu bleiben haben.



Zu Umweltbericht Punkt 3. - Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes

Die „Auswirkungen auf das Landschaftsbild nach Süden“ sind **nicht** wie beschrieben unerheblich.

Auch bei verstärkter Bepflanzung ist das Gelände durch die Tallage stark und jederzeit einsehbar.

Fundamente der Module sowie die Errichtung einer Trafostation machen die teilweise Versiegelung des Bodens erforderlich, der derzeit als naturnahe unversiegelte Streuobstwiese genutzt wird. „Jüngere Anpflanzungen müssen weichen“, darunter versteht man die Entfernung bestehender Obstbäume.

Zu Umweltbericht Punkt 4. - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bei der bestehenden Eingrünung im Süden und Westen handelt es sich **nicht** um eine „wirkungsvolle Randeingrünung“, da die Pflanzabstände deutlich größer sind als das beschriebene Pflanzraster 1,5 x 1,5 m und nur einreihig gepflanzt sind. Im Westen befindet sich zudem eine Einfahrt für Traktoren mit Mähwerk.

Zu Umweltbericht Punkt 6.1. - Prüfung des speziellen Artenschutzes

In diesem Teil des Umweltberichtes wird ausgeführt, dass es keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten gibt und somit kein Konflikt mit den gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzes zu erwarten ist.

Wir haben Nachweise auf das Vorkommen geschützter Tierarten sowie landkreisbedeutsamer Tierarten und erheben nachdrücklich Einwände gegen die geplante Bebauung aus folgendem Grund:

- Die Burg Stein gehört als Winterquartier der Mopsfledermaus - siehe Anlage 2 „Landkreisbedeutsame Tierarten -Säugetiere“- und anderer Fledermausarten zu den FFH-Gebieten und ist derzeit das einzige bekannte Winterquartier der Mopsfledermaus im Naturraum Südliches Alpenvorland. Damit ist dieses Gebiet von landesweiter Bedeutung.

Siehe dazu:

<http://www.ffh-gebiete.de/ffh-gebiete/bundeslaender/index.php?bland=2>

<https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie/saeugetiere->

<fledermaeuse/mopsfledermaus-barbastella-barbastellus/lokale-population-gefaehrung.html>

<http://www.ffh-gebiete.de/arten-steckbriefe/>

Im Anwesen Burgberg 5 - also unmittelbar an die geplante Bebauung angrenzend – sind Fledermäuse im Giebelbereich angesiedelt (nachweisbar durch Ausscheidungen der Tiere auf dem darunterliegenden Balkon). In Sommermonaten konnten die Anwohner in den Abendstunden hier 15 Individuen beim Ausflug zur Futtersuche feststellen.

Vorkommen von Zauneidechsen (aktuelle Fotos aus dem Garten am Burgberg 5 sind vorhanden) - siehe Anlage 3 „Landkreisbedeutsame Tierarten - Reptilien“



Daraus resultiert die dringende Frage: Hat die Stadt Traunreut bzw. die Untere Naturschutzbehörde die Umweltverträglichkeit der Maßnahme genau geprüft sowie eine Schutzgüterabwägung durchgeführt?

Wir bitten die drohenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt von allen Verantwortlichen der Stadt Traunreut, sowie von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde, (nochmalig) eingehend zu prüfen.

B) Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Burgberg“ Teil II Begründung

Zu Punkt 2 - „Ziel und Zweck der Planung“

Es ist vermerkt, dass die Stadt die Errichtung von Parks zur Nutzung der Sonnenenergie an geeigneten Stellen im Stadtgebiet fördert. Die Eignung dieser Fläche stellen wir folgenden Gründen in Frage:

- Siehe 1)
- Siehe 2)
- Hinsichtlich der Effektivität und Eignung ist u. E. zu klären, weshalb die Stadt Traunreut den Bebauungsplan für einen Solarpark auf einer Fläche genehmigt, deren Wirkungsgrad zur Solarstromgewinnung durch verschiedene Faktoren deutlich reduziert ist:

- Gemäß Auswertungen hinsichtlich Globalstrahlung und Sonnenscheindauer auf dem Energieatlas Bayern erzielt die Fläche einen der niedrigsten Werte in der Region Traunreut. Durch die Tallage mit Waidbewuchs auf höherer Lage im Süden und Waldbewuchs am Traunufer im Westen ist die Sonneneinstrahlung insbesondere außerhalb der Sommermonate deutlich reduziert, da beschattet.
- Ein Teil der Fläche kann durch die bestehende Gasleitung auf 6 m Breite nicht genutzt werden, die geplante Fläche des Solarparks wird somit durchschnitten.
- Durch Vermeidung von Blendwirkung für Anwohner müssen die Panels um 30 Grad aus der optimalen Ausrichtung gedreht werden.

Ob sich dieser Standort mit seinen möglichen negativen Einflüssen gegenüber der nicht voll umfänglichen Stromgewinnung (Standort und Ausrichtung) eignet, geben die Unterzeichner zu Bedenken.

C) Prüfung des Standortes allgemein

Im Umweltbericht unter Pkt. 5 wurde angegeben, dass keine Alternativen geprüft wurden.

Schreiben des BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUMS DES INNEREN vom 19.11.2009 (IIB5-4112.79-37/09) – siehe Anlage 5

- Hinsichtlich oben genannten Schreibens unter Anlage 5 stellen sich folgende Fragen: Auf welche Veranlassung hin, wurden von der Stadt Traunreut keine Al-



- alternativen geprüft, ob geeignete Sondergebiete wie z. B. Gewerbe- und Industriegebiete oder vorbelastete Standorte zur Verfügung stehen?
- Gem. o. a. Schreiben Seite 6 2.1 (3) b, ob der „besondere naturschutzfachliche Wert“ geprüft wurde? Wenn ja wann und mit welchem Ergebnis?
 - Gem. Seite 9 2.5 Entwicklungskonzepte stellt sich die grundsätzliche Frage, ob die Stadt Traunreut „ein Standortkonzept zur Förderung von Photovoltaikanlagen und zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturhaushalts vor Beeinträchtigungen“ erstellt hat?
 - Gem. Seite 10 2.5, wurde geprüft, ob die Punkte zur Ermittlung geeigneter Standorte Anwendung fanden, wie u. a. eine Bestandsanalyse (siehe hier auch „Exponierte Kuppen und Hanglagen“, „Erhebung vorbelasteter Standorte“)?

Landesentwicklungsprogramm - siehe Anlage 6

- Ist gem. Landesentwicklungsprogramm eine Lenkung auf vorbelastete Standorte erfolgt?

Regionalplan Südostoberbayern - siehe Anlage 7

- Die vorgesehene Fläche gehört zu den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten. Gemäß Regionalplan Südostoberbayern Punkt 3.1 sollen grundsätzlich zunächst Möglichkeiten außerhalb der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete in Betracht gezogen werden. Wurden diese Möglichkeiten geprüft?

Wir erwarten einen Nachweis der intensiven Prüfung des Standortes durch die Stadt Traunreut unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte.

D) Rückbau

Als direkt unmittelbar betroffene Nachbarn möchten wir auch die Frage eines Rückbaus des Solarparks nach Ablauf der tatsächlichen Nutzung oder einer möglichen Stilllegung auch bei Eigentumsübergang beantwortet wissen.

Zusammenfassung

Wir kommen nach Prüfung der Informationen und Unterlagen, die uns vorliegen, zu dem Schluss, dass weder aus Naturschutz- und Umweltgesichtspunkten noch aus wirtschaftlicher Sicht hinsichtlich der effektiven Gewinnung erneuerbarer Energien an dem vorgesehenen Standort am Burgberg, Flur-Nr. 169, der Bau einer Photovoltaikanlage geeignet ist und widersprechen hiermit aus den oben genannten Begründungen unserer Stellungnahme dem Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Burgberg“.

Ergänzung zur geplanten Erschließung

Die Eigentümer der Zufahrtsstraße zum Anwesen der Baumaßnahme, die WEG Palfi/Schlechter/Franzke weisen im Vorfeld darauf hin, dass die Nutzung des im Teil II unter Pkt. 1.1 letzter Satz genannten privaten Erschließungsweges nicht



als Fahrwege für Baufahrzeuge über 7,5 t geeignet ist, um einer Beschädigung dieser entgegenzuwirken.

Das Geh- und Fahrrecht des Herrn Werner Lettl bleibt davon unberührt.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Umweltbericht, Pkt. 2 Bestandsbewertung:

In die Bewertung ist der gestörte Standort sowie der junge Entwicklungszustand der Gehölze eingeflossen. Es handelt sich nicht um artenreiches Grünland (die Fläche wird teilweise gemulcht), allerdings wird die Fläche eher extensiv gepflegt. Die Fläche ist wegen der nur vereinzelter Obstbaumpflanzungen nicht in der Gänze als Obstwiese zu werten, hierfür wäre ein deutlich dichteres Pflanzraster anzunehmen. Die Untere Naturschutzbehörde hat der Bestandsbewertung zugestimmt. Die Bestandsbewertung für das Schutzgut Arten und Lebensräume könnte anstatt mit geringer bis mittlerer Bedeutung auch in mittlere Bedeutung eingestuft werden, dies hat aber keine Auswirkung auf die Anwendung der Eingriffsregelung.

Das Gebiet liegt außerhalb des Auebereiches der Traun (außerhalb Überschwemmungsgebiet und Hochwassergefahrenflächen). Für die genannten geschützten Tierarten sind im Geltungsbereich keine speziellen Lebensraumstrukturen vorhanden, deswegen ist davon auszugehen, dass sie hier keine Teilhabitate haben.

Die Bedeutung des angrenzenden Weges für die Erholung soll im Umweltbericht ergänzt werden. Der Geltungsbereich selber hat aber keine Funktion für die Erholung.

Es handelt sich im vorliegenden Fall nicht um Fluss- und Seeuferbereiche, die nach dem Schreiben des BayStMI von Bebauung freigehalten werden sollen.

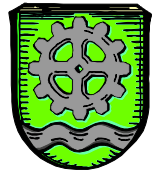
Umweltbericht, Pkt. 3 Prognose der Umweltauswirkungen:

Die Einsehbarkeit von den angrenzenden, höher gelegenen Wohngrundstücken aus wird im Umweltbericht erwähnt. Die Gesamtbewertung des Eingriffs ins Landschaftsbild als unerheblich bezieht sich auf die insgesamt eingeschränkte Einsehbarkeit. Dass dies für einzelne Anlieger anders gewichtet werden kann, ist nachvollziehbar. Hier ist aber auch zu berücksichtigen, dass die Fläche vormals als Tennisplatz genutzt wurde, und die geplante Photovoltaikanlage im Norden der angrenzenden Wohnbaugrundstücke liegt, also nicht in einer bevorzugten Ausrichtung.

Eine geringfügige Versiegelung durch Fundamente und Trafo wird durch die als Ausgleich anzurechnende neue Randeingrünung ausgeglichen.

Umweltbericht, Pkt. 4 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von Umweltauswirkungen:

Eine bestehende Eingrünung hat eine sofortige Wirksamkeit, die Ergänzung der bestehenden Bepflanzung durch Neupflanzungen in lückigen Bereichen kann in



die Festsetzung aufgenommen werden. Die Zulässigkeit einer Zufahrt von Osten muss in der Festsetzung noch berücksichtigt werden, die entfallende Grünfläche soll im südlichen Zwickel ergänzt werden. Die Zufahrt im Westen soll entfallen.

Umweltbericht, Pkt. 6.1 Spezieller Artenschutz:

Eine Betroffenheit von Fledermäusen, die im Umfeld siedeln, ist durch das Vorhaben nicht gegeben. Nachdem im Geltungsbereich auch keine Lebensraumstrukturen vorhanden sind, die für Zauneidechsen geeignet sind, sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.

Der Umweltbericht wird ergänzt um die Erholungsfunktion des westlich angrenzenden Weges, die Festsetzungen werden ergänzt um die Zulässigkeit einer Zufahrt von Osten her und Ersatz der entfallenden Grünfläche im südlichen Zwickel des Geltungsbereiches, sowie um die Ergänzung der bestehenden Eingrünung bei unzureichender Dichte.

Zu B. Begründung

Die Stadt verfolgt grundsätzlich das Ziel einer Förderung der Solarnutzung im Stadtgebiet und schafft auf Antrag des Grundeigentümers die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Solaranlage auf einer städtebaulich grundsätzlich geeigneten, aktuell zur Verfügung stehenden Fläche. Die Eignung dieser Photovoltaikfläche im Hinblick auf den solaren Wirkungsgrad ist letztlich eine kaufmännische Entscheidung des Betreibers und keine Frage der Bauleitplanung. Die vorhandene Leitung ist in den Bebauungsplan-Unterlagen verzeichnet. Die Schutzauflagen des Leitungsträgers sind bei der Aufstellung der Anlage zu berücksichtigen. Die Blendwirkung auf die betroffene Nachbarschaft wurde gutachterlich untersucht. Die sich ergebende Drehung ist bei der Ausrichtung der Module zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan enthält deshalb eine Festsetzung zur Vermeidung von Blendung.

Zu C. Prüfung des Standorts allgemein

Im Stadtgebiet stehen derzeit keine stärker vorbelasteten oder gewerblich wie industriell genutzten Flächen für Photovoltaik zur Verfügung. Für den gegenständlichen Bebauungsplan wurde die gesetzliche Umweltprüfung durchgeführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Ein Standortkonzept für das gesamte Stadtgebiet liegt nicht vor. Die Auswirkung für das Landschaftsbild ist angesichts der eingeschränkten Einsehbarkeit relativ gering. Tatsächlich handelt es sich bei der Fläche trotz ihrer Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet nicht um eine unbelastete Fläche, sondern um die Konversion eines ehemaligen Tennisplatzes, in der Nachbarschaft eines Sportplatzes.

Zu D. Rückbau

Der Rückbau der PV-Anlage ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern der anschließenden Genehmigung.



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

Umweltbericht, Pkt. 2 Bestandsbewertung:

In die Bewertung ist der gestörte Standort sowie der junge Entwicklungszustand der Gehölze eingeflossen. Es handelt sich nicht um artenreiches Grünland (die Fläche wird teilweise gemulcht), allerdings wird die Fläche eher extensiv gepflegt. Die Fläche ist wegen der nur vereinzelt Obstbaumpflanzungen nicht in der Gänze als Obstwiese zu werten, hierfür wäre ein deutlich dichteres Pflanzraster anzunehmen. Die Untere Naturschutzbehörde hat der Bestandsbewertung zugestimmt. Die Bestandsbewertung für das Schutzgut Arten und Lebensräume könnte anstatt mit geringer bis mittlerer Bedeutung auch in mittlere Bedeutung eingestuft werden, dies hat aber keine Auswirkung auf die Anwendung der Eingriffsregelung.

Das Gebiet liegt außerhalb des Auebereiches der Traun (außerhalb Überschwemmungsgebiet und Hochwassergefahrenflächen). Für die genannten geschützten Tierarten sind im Geltungsbereich keine speziellen Lebensraumstrukturen vorhanden, deswegen ist davon auszugehen, dass sie hier keine Teilhabitate haben.

Die Bedeutung des angrenzenden Weges für die Erholung soll im Umweltbericht ergänzt werden. Der Geltungsbereich selber hat aber keine Funktion für die Erholung.

Es handelt sich im vorliegenden Fall nicht um Fluss- und Seeuferbereiche, die nach dem Schreiben des BayStMI von Bebauung freigehalten werden sollen.

Umweltbericht, Pkt. 3 Prognose der Umweltauswirkungen:

Die Einsehbarkeit von den angrenzenden, höher gelegenen Wohngrundstücken aus wird im Umweltbericht erwähnt. Die Gesamtbewertung des Eingriffs ins Landschaftsbild als unerheblich bezieht sich auf die insgesamt eingeschränkte Einsehbarkeit. Dass dies für einzelne Anlieger anders gewichtet werden kann, ist nachvollziehbar. Hier ist aber auch zu berücksichtigen, dass die Fläche vormals als Tennisplatz genutzt wurde, und die geplante Photovoltaikanlage im Norden der angrenzenden Wohnbaugrundstücke liegt, also nicht in einer bevorzugten Ausrichtung.

Eine geringfügige Versiegelung durch Fundamente und Trafo wird durch die als Ausgleich anzurechnende neue Randeingrünung ausgeglichen.

Umweltbericht, Pkt. 4 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von Umweltauswirkungen:

Eine bestehende Eingrünung hat eine sofortige Wirksamkeit, die Ergänzung der bestehenden Bepflanzung durch Neupflanzungen in lückigen Bereichen kann in die Festsetzung aufgenommen werden. Die Zulässigkeit einer Zufahrt von Osten muss in der Festsetzung noch berücksichtigt werden, die entfallende Grünfläche soll im südlichen Zwickel ergänzt werden. Die Zufahrt im Westen soll entfallen.



Umweltbericht, Pkt. 6.1 Spezieller Artenschutz:

Eine Betroffenheit von Fledermäusen, die im Umfeld siedeln, ist durch das Vorhaben nicht gegeben. Nachdem im Geltungsbereich auch keine Lebensraumstrukturen vorhanden sind, die für Zauneidechsen geeignet sind, sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.

Der Umweltbericht wird ergänzt um die Erholungsfunktion des westlich angrenzenden Weges, die Festsetzungen werden ergänzt um die Zulässigkeit einer Zufahrt von Osten her und Ersatz der entfallenden Grünfläche im südlichen Zwickel des Geltungsbereiches, sowie um die Ergänzung der bestehenden Eingrünung bei unzureichender Dichte.

Zu B. Begründung

Die Stadt verfolgt grundsätzlich das Ziel einer Förderung der Solarnutzung im Stadtgebiet und schafft auf Antrag des Grundeigentümers die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Solaranlage auf einer städtebaulich grundsätzlich geeigneten, aktuell zur Verfügung stehenden Fläche. Die Eignung dieser Photovoltaikfläche im Hinblick auf den solaren Wirkungsgrad ist letztlich eine kaufmännische Entscheidung des Betreibers und keine Frage der Bauleitplanung. Die vorhandene Leitung ist in den Bebauungsplan-Unterlagen verzeichnet. Die Schutzauflagen des Leitungsträgers sind bei der Aufstellung der Anlage zu berücksichtigen. Die Blendwirkung auf die betroffene Nachbarschaft wurde gutachterlich untersucht. Die sich ergebende Drehung ist bei der Ausrichtung der Module zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan enthält deshalb eine Festsetzung zur Vermeidung von Blendung.

Zu C. Prüfung des Standorts allgemein

Im Stadtgebiet stehen derzeit keine stärker vorbelasteten oder gewerblich wie industriell genutzten Flächen für Photovoltaik zur Verfügung. Für den gegenständlichen Bebauungsplan wurde die gesetzliche Umweltprüfung durchgeführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Ein Standortkonzept für das gesamte Stadtgebiet liegt nicht vor. Die Auswirkung für das Landschaftsbild ist angesichts der eingeschränkten Einsehbarkeit relativ gering. Tatsächlich handelt es sich bei der Fläche trotz ihrer Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet nicht um eine unbelastete Fläche, sondern um die Konversion eines ehemaligen Tennisplatzes, in der Nachbarschaft eines Sportplatzes.

Zu D. Rückbau

Der Rückbau der PV-Anlage ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern der anschließenden Genehmigung.



Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark Burgberg“ mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung 16.05.2019, wird einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen gebilligt. Der Bebauungsplan, die Begründung und der Umweltbericht sind für die Dauer von zwei Wochen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Stellungnahmen können nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden. Die Einholung der Stellungnahmen beschränkt sich auf berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

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

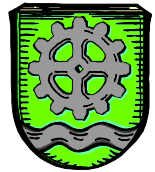
Der Entwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark Burgberg“ mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung 16.05.2019, wird einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen gebilligt. Der Bebauungsplan, die Begründung und der Umweltbericht sind für die Dauer von zwei Wochen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Stellungnahmen können nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden. Die Einholung der Stellungnahmen beschränkt sich auf berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

2.2 **Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nordost IV“ und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1082/57, 1082/59, 1082/60 und 1082/61, Gemarkung Traunreut (Bereich der alten BayWa); Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss**

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

- Marktgemeinde Waging am See
Schreiben vom 16.10.2019
- Gemeinde Chieming
Schreiben vom 16.10.2019



- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 29.10.2019
- Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T
Schreiben vom 18.11.2019

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

- **Gemeinde Nußdorf**
Schreiben vom 23.10.2019

„Die Gemeinde Nußdorf hat die aktuellen Planungsunterlagen im Bereich des Gewerbegebietes zur Kenntnis genommen.
Wir sehen erneut keinen Grund zur Äußerung zu den Planungsunterlagen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Gemeinde Nußdorf wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme der Gemeinde Nußdorf wird zur Kenntnis genommen.

- **Gemeinde Seeon-Seebruck**
Schreiben vom 13.11.2019

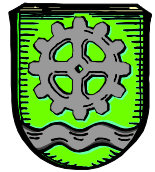
„Belange der Gemeinde Seeon-Seebruck werden hier nicht berührt.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Gemeinde Seeon-Seebruck wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme der Gemeinde Seeon-Seebruck wird zur Kenntnis genommen.



- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**
Schreiben vom 04.11.2019

Stellungnahme:

„Wasserrechtliche und bodenschutzrechtliche Belange (einschließlich Altlasten) werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- **Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, München**
Schreiben vom 12.11.2019

„Wir haben zu der Planung bereits mit Schreiben vom 03.07.2019 positiv Stellung genommen. Aus Sicht der Raumordnung bestehen weiterhin keine Bedenken gegen die Planung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 18.11.2019

- Keine Einwände

Hinweis:

Die Plandarstellung wurde zwar vereinfacht, dennoch wird nochmals auf die Stellungnahme vom 02.07.2019 verwiesen.

Wenn die Stadt als Träger der Planungshoheit die Bauleitplanung in der vorgelegten Plangrafik akzeptiert, steht dem aber von unserer Seite nichts entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weitere Änderungen sind nicht veranlasst.



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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weitere Änderungen sind nicht veranlasst.

- **Landratsamt Traunstein, Kreisstraßenverwaltung, SG 3.13**
Schreiben vom 07.11.2019

„Seitens der Kreisstraßenverwaltung kann o. g. Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt werden.“

Die Auflagen unserer Stellungnahme vom 01.07.2019 gelten unverändert weiter.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Punkte 1 bis 5 aus der Stellungnahme vom 01.07.2019 sind bereits unter D. Hinweise und Empfehlungen im Bebauungsplan enthalten.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Punkte 1 bis 5 aus der Stellungnahme vom 01.07.2019 sind bereits unter D. Hinweise und Empfehlungen im Bebauungsplan enthalten.

- **Wasserwirtschaftsamt Traunstein**
Schreiben vom 18.11.2019

„Mit der erneuten Vorlage der Planungsunterlagen (Planentwurf vom 11.10.2019 und Begründung vom 03.10.2019) zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nordost IV“ und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich keine neuen wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte.“

Unsere hierzu bereits ergangene Stellungnahme vom 05.07.2019 gilt weiterhin uneingeschränkt.

Das Landratsamt (Abteilung 6 - Gesundheit sowie SG 4.16 - Wasserrecht und SG 4.40 - Bauamt) erhält einen Abdruck der Stellungnahme.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
Schreiben vom 21.11.2019

„Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, SG 4.14, wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, SG 4.14, wird zur Kenntnis genommen.

- **Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Freilassing**
Schreiben vom 26.11.2019

„Unsere Stellungnahme vom 11.06.2019 besitzt weiterhin volle Gültigkeit.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis aufgrund der Stellungnahme vom 11.06.2019 ist bereits in der Begründung enthalten.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis aufgrund der Stellungnahme vom 11.06.2019 ist bereits in der Begründung enthalten.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:



- **Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, RegionalCenter Traunreut**
Schreiben vom 06.11.2019

„Gegen die o. g. Bebauungsplanänderung und Aufstellung haben wir folgende Einwände:

Im westlichen Bereich dürfen die Bäume nicht über die bestehende Erdgasleitung da 160 PE gepflanzt werden. Der Abstand von 1,0 zur Rohrachse auf beiden Seiten ist einzuhalten.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bestehende Erdgasleitung befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bestehende Erdgasleitung befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung.

Hinweis der Verwaltung:

Vor dem Satzungsbeschluss muss der Durchführungsvertrag unterschrieben und vom Stadtrat genehmigt sein.

Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 die von den Architekten .bierer AG, Walter-Kolb-Straße 5 – 7, 60594 Frankfurt am Main, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nordost IV“ und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1082/57, 1082/59, 1082/60 und 1082/61, Gemarkung Traunreut, (Bereich der alten BayWa), i. d. F. v. 11.10.2019 mit der Begründung i. d. F. v. 03.10.2019, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

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

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 die von den Architekten .bierer AG, Walter-Kolb-Straße 5 – 7, 60594 Frankfurt am Main, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nordost IV“ und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1082/57, 1082/59, 1082/60 und 1082/61, Gemarkung Traunreut, (Bereich der alten BayWa), i. d. F. v. 11.10.2019 mit der Begründung i. d. F. v. 03.10.2019, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.



**2.3 Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 536/464 und 536/465, Gemarkung Traunreut, Keplerweg 4;
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss**

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 27.08.2019
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 02.09.2019
- Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T
Schreiben vom 01.10.2019
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, RegionalCenter Traunreut
Schreiben vom 30.09.2019

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

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**
Schreiben vom 16.09.2019

Stellungnahme:

Wasserrechtliche und bodenschutzrechtliche Belange (einschließlich Altlasten) werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Hinweis Bodenschutz:

Wie unter Nr. 8 der Begründung zur Bebauungsplanänderung ausgeführt, wurden die beiden Grundstücke Fl.-Nr. 536/464 und 536/465 zwischenzeitlich nach den einschlägigen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen und einem dazu ausgearbeiteten Sanierungsplan saniert. Dennoch ist bei Bodenaushubarbeiten etc. damit zu rechnen, dass jederzeit weitere MUNA-spezifischen Belastungen ange-troffen werden können; der mit der Bebauung beauftragte Bau-träger wurde wäh-



rend der Sanierung im Frühjahr 2019 auf die spezifischen Restrisiken aufmerksam gemacht.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Neben der Begründung ist bereits zusätzlich im Textteil der Bebauungsplanänderung unter C. Festsetzungen durch Text, Punkt 3.0 Wasserschutzrechtliche Hinweise, Unterpunkt 3.4 folgendes vermerkt:

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

Herr Stadtrat Obermeier ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

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

Neben der Begründung ist bereits zusätzlich im Textteil der Bebauungsplanänderung unter C. Festsetzungen durch Text, Punkt 3.0 Wasserschutzrechtliche Hinweise, Unterpunkt 3.4 folgendes vermerkt:

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

- **Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Freilassing**
Schreiben vom 24.09.2019

„Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:



- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis der Bayernwerk Netz GmbH für Kabelhausanschlüsse über "marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind", wird in die Begründung aufgenommen.

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

Der Hinweis der Bayernwerk Netz GmbH für Kabelhausanschlüsse über "marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind", wird in die Begründung aufgenommen.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut**
Schreiben vom 30.09.2019

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 27.08.2019 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt wird (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei



der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linie nicht verändert werden muss bzw. beschädigt wird.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis über das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 wird aufgenommen.

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

Der Hinweis über das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 wird aufgenommen.

- **Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde,
München**
Schreiben vom 30.09.2019

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

Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn 536/464 und 536/465 der Gemarkung Traunreut (Keplerweg 4) eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Das vorhandene Wohnhaus mit Garagen und Nebenanlagen soll abgerissen und einer Bebauung in Form von vier quadratischen Einzelhäusern für eine Nutzung als Boardinghaus zugeführt werden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 0,2 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Bewertung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.



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

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Kommunalaufsicht, SG 2.20**
Schreiben vom 30.09.2019

„Aus beitragsrechtlicher Sicht bestehen gegen die beabsichtigte Änderung des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, SG 2.20, wird zur Kenntnis genommen.

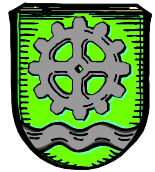
für 11	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, SG 2.20, wird zur Kenntnis genommen.

- **Wasserwirtschaftsamt Traunstein**
Schreiben vom 02.10.2019

„Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

- 1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
- **entfällt** -
- 2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
- **entfällt** -
- 3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
- **entfällt** -



4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

4.1 Grundwasser/Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

In den Jahren 2009 bis 2012 wurde, 200 m nordöstlich des Planungsbereichs, eine Grundwasser Monitoring Messstelle betrieben. Dabei wurden Grundwasserstände von 20 m u. GOK ermittelt.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

4.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Stadtwerke Traunreut sicherzustellen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.2.2 Oberflächenwasserabfluss, Starkniederschläge

Wir bitten die Stadt darauf hinzuwirken, dass die Festsetzungen im Satzungstext zum Bebauungsplan unter Punkt C.3.1 ausreichend beachtet und umgesetzt werden.

4.3 Abwasserentsorgung

4.3.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser soll über die zentrale Kanalisation entsorgt werden. Dabei ist ein Trennsystem vorzusehen (vgl. § 55 Abs. 2 WHG). Die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen ist von der Stadt in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

4.3.2 Niederschlagswasser

Wir bitten die Stadt darauf hinzuwirken, dass die Festsetzungen im Satzungstext zum Bebauungsplan unter Punkt C.3.2 ausreichend beachtet und umgesetzt werden.



Das Landratsamt (Abteilung 6 - Gesundheit sowie SG 4.16 - Wasserrecht und SG 4.40 - Bauamt) erhält einen Abdruck der Stellungnahme.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die genannten Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

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

Die genannten Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 02.10.2019

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Die geplanten Boardinghäuser befinden sich im Allgemeinen Wohngebiet. Davon ausgehend ist eine Charakterisierung erforderlich, ob diese grundsätzlich einer Wohnnutzung zugeordnet werden können oder von der Nutzungsprägung her der Beherbergung zuzuordnen sind.

Ausgehend davon gibt es verschiedene Möglichkeiten des planungsrechtlichen Vorgehens:

Variante 1:

Nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig. Wenn keine Regelung über die Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO erfolgt und die Nutzung den Charakter eines Betriebes der Beherbergung hat, sind die Gebäude nicht freistellungsfähig und bedürfen eines Baugenehmigungsverfahrens, in dem die ausnahmsweise Zulässigkeit zu prüfen wäre.

Variante 2:

Sollten die Boardinghäuser den Charakter einer Wohnnutzung haben, so wären diese im Allgemeinen Wohngebiet auch allgemein zulässig. Hierzu bedarf es aber einer schlüssigen und nachvollziehbaren Begründung im Rahmen der Bebauungsplanänderung.

Variante 3:

Im Rahmen der o. g. Feinsteuerung kann bauleitplanerisch eine ausnahmsweise Zulässigkeit auch als allgemeine Zulässigkeit bauleitplanerisch geregelt werden.



Dies bedarf ebenso einer schlüssigen Begründung, in der vor allem ein fraglicher Störgrad innerhalb des Baugebietes gem. § 15 BauNVO ausgeschlossen werden müsste.

Bei Verfolgung der Varianten 2 oder 3 wäre eine Freistellung möglich. Dazu ist aber die Begründung entsprechend zu ergänzen bzw. bei Variante 3 eine entsprechende textliche Festsetzung zu formulieren.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die grundsätzlich zustimmende Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, SG 4.40, wird zur Kenntnis genommen.

Die zu errichtenden Gebäude werden in einem "Allgemeinen Wohngebiet" geplant und haben diese Anforderungen zu erfüllen. Dem Bauantrag ist eine detaillierte Betriebsbeschreibung beizufügen, aus dem die geplante Nutzung eindeutig hervorgeht. Zusätzlich definiert sich der Charakter eines Gebäudes aus den Grundrissen der Baueingabe. Aus diesen muss ersichtlich sein, dass diese ein selbstbestimmtes Leben bzw. Wohnen ermöglichen. Auch dürfen keine Einrichtungen vorhanden sein, wie sie für einen Beherbergungsbetrieb notwendig sind, wie z. B. Rezeption, Gastwirtschaftsräume usw.

für 6	gegen 5	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die grundsätzlich zustimmende Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, SG 4.40, wird zur Kenntnis genommen.

Die zu errichtenden Gebäude werden in einem "Allgemeinen Wohngebiet" geplant und haben diese Anforderungen zu erfüllen. Dem Bauantrag ist eine detaillierte Betriebsbeschreibung beizufügen, aus dem die geplante Nutzung eindeutig hervorgeht. Zusätzlich definiert sich der Charakter eines Gebäudes aus den Grundrissen der Baueingabe. Aus diesen muss ersichtlich sein, dass diese ein selbstbestimmtes Leben bzw. Wohnen ermöglichen. Auch dürfen keine Einrichtungen vorhanden sein, wie sie für einen Beherbergungsbetrieb notwendig sind, wie z. B. Rezeption, Gastwirtschaftsräume usw.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
Schreiben vom 18.09.2019

„Aus Sicht des SG Naturschutz geben wir folgende Stellungnahme zur o. g. Bebauungsplanänderung ab:



Es fehlen Aussagen, ob bei der Gehölz- und Gebäudebeseitigung Verbote des § 44 BNatSchG (spezieller Artenschutz) ausgelöst werden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Eine Untersuchung zu § 44 BNatSchG (spezieller Artenschutz) bezüglich Fledermäuse wurde durchgeführt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Naturschutzrechtliche Hinweise

Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten zu Fledermäusen durch das Planungsbüro Schuardt, Traunstein, erstellt. Hierbei wurde folgendes festgestellt: Da ein Einwandern von Fledermäusen nach dem Winter 2019/2020 nicht ausgeschlossen werden kann, sind kurz vor dem Abbruch des Gebäudes durch eine fachlich versierte Person die betroffenen Rollokästen zu öffnen und auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen. Möglicherweise vorhandene Fledermäuse sind zu bergen und an einer sicheren, erhöhten Stelle außerhalb des Gebäudes abzulegen. Die Spalten sind mit einem Klebeband zu verschließen. Nachdem vom Abriss des Gebäudes keine Fledermausquartiere betroffen sind, ist die Schaffung von Ersatzquartieren durch Fledermauskästen nicht erforderlich.

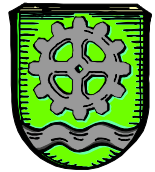
für 9	gegen 2	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Eine Untersuchung zu § 44 BNatSchG (spezieller Artenschutz) bezüglich Fledermäuse wurde durchgeführt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Naturschutzrechtliche Hinweise

Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten zu Fledermäusen durch das Planungsbüro Schuardt, Traunstein, erstellt. Hierbei wurde folgendes festgestellt: Da ein Einwandern von Fledermäusen nach dem Winter 2019/2020 nicht ausgeschlossen werden kann, sind kurz vor dem Abbruch des Gebäudes durch eine fachlich versierte Person die betroffenen Rollokästen zu öffnen und auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen. Möglicherweise vorhandene Fledermäuse sind zu bergen und an einer sicheren, erhöhten Stelle außerhalb des Gebäudes abzulegen. Die Spalten sind mit einem Klebeband zu verschließen. Nachdem vom Abriss des Gebäudes keine Fledermausquartiere betroffen sind, ist die Schaffung von Ersatzquartieren durch Fledermauskästen nicht erforderlich.

**Folgende Privatpersonen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:**

- **Familie Wiedemann, Traunreut**
Niederschrift vom 10.09.2019

„Zu o. a. Bauleitplanverfahren beantragen die Eheleute Wiedemann, folgende Punkte in die Abwägung mit einzubeziehen:

- Einplanung und Umsetzung von wirksamen Lärmschutzmaßnahmen
- Festlegung von angemessenen Sichtschutzmaßnahmen
- Die Dimensionierung der Abwasserleitungen und –kanäle ist zu prüfen, entsprechend zu vergrößern und neu zu errichten.
- Aufgrund der beengten Wegeführung in diesem Wohnquartier ist durch die verstärkte Straßenverkehrsentwicklung mit massiven Problemen zu rechnen, die sich in den Wintermonaten (Winterdienst, Schneeablagerungen) noch verschärfen werden.
- In diesem straßenmäßig jetzt schon sehr beengten und unübersichtlichen Gebiet (Hecken, Zäune), wird sich die Parksituation weiter verschlechtern und Parkprobleme enorm zunehmen.
- Auf dem Weg zum Schwimmbad wird dieser Straßenbereich stark frequentiert von Radfahrern, insbesondere von Kindern und Jugendlichen. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen, aufgrund der geplanten Neubauten, wird diese Strecke noch gefährlicher und unübersichtlicher.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:**Zu Lärm- und Sichtschutzmaßnahmen:**

Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T, Schreiben vom 01.10.2019: keine Anregungen zu Lärm- und Schutzmaßnahmen.

Zu Abwasserleitungen und Kanäle:

Stadtwerke Traunreut, Schreiben vom 02.09.2019: keine Anregungen zu Abwasserleitungen und Kanäle.

Zu Wegeführung:

Die Breite des öffentlichen Straßenraumes beträgt hier nach Plan ca. 6,00 m. Dadurch ist ein ausreichender Regelquerschnitt für Verkehr und Gegenverkehr mit zwei PKW selbst bei unverminderter Geschwindigkeit von $\leq 50\text{km/h}$ nach RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) vorhanden. Bei einer Verminderung der Geschwindigkeit auf $\leq 40\text{ km/h}$ ist Raum für einen PKW und einen LKW oder für zwei LKW im Gegenverkehr ohne Sicherheitsabstand nach RAST 06 noch vorhanden. Weiter ist eine Ausweichmöglichkeit im Bereich des öffentlichen Grundstückes Nr. 536/494 an der Einmündung des Flurweges 536/494 vorhanden. Dieses öffentliche Grundstück kann auch für die Lagerung von Schnee im Winter genutzt werden. Insgesamt gesehen, findet der Winterdienst dieselbe Straßensituation vor, wie vor der Bebauungsplanänderung.



Zur Parksituation/unübersichtliches Gebiet:

Private Stellplätze sind nach der Stellplatzordnung der Stadt Traunreut auf eigenen Grund und Boden zu errichten. Dies gilt für alle Anwohner. Grundsätzlich handelt es sich hier nicht um eine Hauptverkehrsstraße, sondern um eine ringförmige Wohnerschließungsstraße, die sowohl vom Traunring als auch von der Kopernikusstraße her angebunden ist. In diese münden nur die Sonnenstraße und der Flurweg ein. Die Straßenführung ist zur und ab der Einmündung der Sonnenstraße bzw. Flurweges jeweils gerade und übersichtlich. Falls Hecken in den Straßenraum hineinragen, müssen diese vom Anwohner zurückgeschnitten werden. Zäune dürfen sich nicht im öffentlichen Straßenraum befinden.

Weg zum Schwimmbad:

Die Verkehrsteilnehmer auf dem Keplerweg haben Vorrang gegenüber den ausfahrenden Verkehrsteilnehmern aus den anschließenden Grundstücken. Der Keplerweg kann von Radfahrern weiter genutzt werden. Zusätzlich gibt es als weiteres Angebot den Geh- und Fahrradweg am Traunring in dem ebenfalls die Jahnstraße einmündet. Dieser Weg zum Schwimmbad ist nicht länger, als die Strecke über dem Keplerweg.

für 9	gegen 2	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Zu Lärm- und Sichtschutzmaßnahmen:

Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T, Schreiben vom 01.10.2019: keine Anregungen zu Lärm- und Schutzmaßnahmen.

Zu Abwasserleitungen und Kanäle:

Stadtwerke Traunreut, Schreiben vom 02.09.2019: keine Anregungen zu Abwasserleitungen und Kanäle.

Zu Wegeführung:

Die Breite des öffentlichen Straßenraumes beträgt hier nach Plan ca. 6,00 m. Dadurch ist ein ausreichender Regelquerschnitt für Verkehr und Gegenverkehr mit zwei PKW selbst bei unverminderter Geschwindigkeit von ≤ 50 km/h nach RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) vorhanden. Bei einer Verminderung der Geschwindigkeit auf ≤ 40 km/h ist Raum für einen PKW und einen LKW oder für zwei LKW im Gegenverkehr ohne Sicherheitsabstand nach RAST 06 noch vorhanden. Weiter ist eine Ausweichmöglichkeit im Bereich des öffentlichen Grundstückes Nr. 536/494 an der Einmündung des Flurweges 536/494 vorhanden. Dieses öffentliche Grundstück kann auch für die Lagerung von Schnee im Winter genutzt werden. Insgesamt gesehen, findet der Winterdienst dieselbe Straßensituation vor, wie vor der Bebauungsplanänderung.

Zur Parksituation/unübersichtliches Gebiet:

Private Stellplätze sind nach der Stellplatzordnung der Stadt Traunreut auf eigenen Grund und Boden zu errichten. Dies gilt für alle Anwohner. Grundsätzlich handelt es sich hier nicht um eine Hauptverkehrsstraße, sondern um eine ring-



förmige Wohnerschließungsstraße, die sowohl vom Traunring als auch von der Kopernikusstraße her angebunden ist. In diese münden nur die Sonnenstraße und der Flurweg ein. Die Straßenführung ist zur und ab der Einmündung der Sonnenstraße bzw. Flurweges jeweils gerade und übersichtlich. Falls Hecken in den Straßenraum hineinragen, müssen diese vom Anwohner zurückgeschnitten werden. Zäune dürfen sich nicht im öffentlichen Straßenraum befinden.

Weg zum Schwimmbad:

Die Verkehrsteilnehmer auf dem Keplerweg haben Vorrang gegenüber den ausfahrenden Verkehrsteilnehmern aus den anschließenden Grundstücken. Der Keplerweg kann von Radfahrern weiter genutzt werden. Zusätzlich gibt es als weiteres Angebot den Geh- und Fahrradweg am Traunring in dem ebenfalls die Jahnstraße einmündet. Dieser Weg zum Schwimmbad ist nicht länger, als die Strecke über dem Keplerweg.

- **Herbert Wiedemann, Traunreut**
- **Helmut Rasch, Traunreut**
Schreiben vom 16.09.2019

„Anregungen und Bedenken zur Änderung des Bebauungsplanes zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße von zwei Grundstücksnachbarn:

- 1) an der Grundstücksgrenze zu Keplerweg 4 soll ein Lärm- und Sichtschutz installiert werden
- 2) es soll, entgegen der Information in der Bekanntmachung, eine Umweltprüfung durchgeführt werden
- 3) es soll eine Überprüfung des Kanalnetzes durchgeführt werden, da wir der Meinung sind, dass hier eine starke punktuelle Mehrbelastung entsteht. Vor einigen Jahren hat Herr Gätzschmann einen Bauantrag für das Grundstück Kopernikusstr. 18 abgelehnt, unter anderem mit der Begründung, dass die ganze Siedlung Jahnstr./Kopernikusstr. dann die Genehmigung bekommen müsste, das Kanalnetz aber für diese Mehrbelastung nicht ausgelegt sei. In dieser Siedlung wäre aber, im Gegensatz zu Keplerweg 4, die Mehrbelastung auf eine große Fläche verteilt. Wieso sollte dann im Keplerweg diese Mehrbelastung kein Problem sein.
- 4) durch den Bau von zwanzig Wohneinheiten wird sich das Verkehrsaufkommen erheblich erhöhen, wobei der Keplerweg dafür nicht ausgelegt ist. Die Nutzung der Straße besteht zu einem sehr hohen Anteil aus Mitarbeitern der Fa. Siemens, die sowohl am Tag als auch auf dem Weg zur und von der Nachtschicht, hier mit dem Rad oder zu Fuß unterwegs sind, und aus sehr vielen Schülern, auch aus Oderberg und Traunwalchen, die diese Strecke zur Schule wählen. Es gibt keinen Gehweg an der Straße.

Außerdem ist der Keplerweg über die Sonnenstr. die Zufahrt zum Schwimmbad für jegliche größere Baumaßnahme. Zur Zeit wird die Straße durch den Schwerlastverkehr aufgrund des Schwimmbadumbaus zum Teil komplett blockiert, da



wegen der Lastwägen ein PKW und auch ein Radfahrer keinen Platz mehr haben.

Wir gehen davon aus, dass dieser Zufahrtsweg auch die nächsten Jahrzehnte noch bleiben wird.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Zu 1.) Lärm- und Sichtschutz:

Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T, Schreiben vom 01.10.2019: keine Anregungen zu Lärm- und Schutzmaßnahmen.

Zu 2.) Umweltprüfung:

Im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Eine Untersuchung zu § 44 BNatSchG (spezieller Artenschutz) bezüglich Fledermäuse wurde durchgeführt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Naturschutzrechtliche Hinweise

Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten zu Fledermäusen durch das Planungsbüro Schuardt, Traunstein, erstellt. Hierbei wurde folgendes festgestellt: Da ein Einwandern von Fledermäusen nach dem Winter 2019/2020 nicht ausgeschlossen werden kann, sind kurz vor dem Abbruch des Gebäudes durch eine fachlich versierte Person die betroffenen Rollokästen zu öffnen und auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen. Möglicherweise vorhandene Fledermäuse sind zu bergen und an einer sicheren, erhöhten Stelle außerhalb des Gebäudes abzulegen. Die Spalten sind mit einem Klebeband zu verschließen. Nachdem vom Abriss des Gebäudes keine Fledermausquartiere betroffen sind, ist die Schaffung von Ersatzquartieren durch Fledermauskästen nicht erforderlich.

Zu 3.) Überprüfung des Kanalnetzes:

Stadtwerke Traunreut, Schreiben vom 02.09.2019: keine Anregungen zu Abwasserleitungen und Kanäle.

Zu 4.) Verkehrsaufkommen:

Die Breite des öffentlichen Straßenraumes beträgt hier nach Plan ca. 6,00 m. Dadurch ist ein ausreichender Regelquerschnitt für Verkehr und Gegenverkehr mit zwei PKW selbst bei unverminderter Geschwindigkeit von ≤ 50 km/h nach RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) vorhanden. Bei einer Verminderung der Geschwindigkeit auf ≤ 40 km/h ist Raum für einen PKW und einen LKW oder für zwei LKW im Gegenverkehr ohne Sicherheitsabstand nach RAST 06 noch vorhanden. Weiter ist eine Ausweichmöglichkeit im Bereich des öffentlichen Grundstückes Nr. 536/494 an der Einmündung des Flurweges 536/494 vor-



handen. Ein Gehweg ist aufgrund des untergeordneten Charakters des Keplerweges nicht notwendig. Gefragt ist gegenseitige Rücksichtnahme im Verkehr. Die Zufahrt zum Schwimmbad kann auch über den Trauring und die Jahnstraße erfolgen, einschließlich Fußgänger- und Fahrradverkehr. Dass bei Baustellen die Zufahrt über Keplerweg und Sonnenstraße erfolgt, ist zeitlich bedingt und hat mit Fertigstellung der Baustelle ein Ende.

für 8	gegen 3	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Zu 1.) Lärm- und Sichtschutz:

Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T, Schreiben vom 01.10.2019: keine Anregungen zu Lärm- und Schutzmaßnahmen.

Zu 2.) Umweltprüfung:

Im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Eine Untersuchung zu § 44 BNatSchG (spezieller Artenschutz) bezüglich Fledermäuse wurde durchgeführt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Naturschutzrechtliche Hinweise

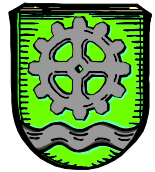
Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten zu Fledermäusen durch das Planungsbüro Schuardt, Traunstein, erstellt. Hierbei wurde folgendes festgestellt: Da ein Einwandern von Fledermäusen nach dem Winter 2019/2020 nicht ausgeschlossen werden kann, sind kurz vor dem Abbruch des Gebäudes durch eine fachlich versierte Person die betroffenen Rollokästen zu öffnen und auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen. Möglicherweise vorhandene Fledermäuse sind zu bergen und an einer sicheren, erhöhten Stelle außerhalb des Gebäudes abzulegen. Die Spalten sind mit einem Klebeband zu verschließen. Nachdem vom Abriss des Gebäudes keine Fledermausquartiere betroffen sind, ist die Schaffung von Ersatzquartieren durch Fledermauskästen nicht erforderlich.

Zu 3.) Überprüfung des Kanalnetzes:

Stadtwerke Traunreut, Schreiben vom 02.09.2019: keine Anregungen zu Abwasserleitungen und Kanäle.

Zu 4.) Verkehrsaufkommen:

Die Breite des öffentlichen Straßenraumes beträgt hier nach Plan ca. 6,00 m. Dadurch ist ein ausreichender Regelquerschnitt für Verkehr und Gegenverkehr mit zwei PKW selbst bei unverminderter Geschwindigkeit von ≤ 50 km/h nach RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) vorhanden. Bei einer Ver-



minderung der Geschwindigkeit auf ≤ 40 km/h ist Raum für einen PKW und einen LKW oder für zwei LKW im Gegenverkehr ohne Sicherheitsabstand nach RAST 06 noch vorhanden. Weiter ist eine Ausweichmöglichkeit im Bereich des öffentlichen Grundstückes Nr. 536/494 an der Einmündung des Flurweges 536/494 vorhanden. Ein Gehweg ist aufgrund des untergeordneten Charakters des Keplerweges nicht notwendig. Gefragt ist gegenseitige Rücksichtnahme im Verkehr. Die Zufahrt zum Schwimmbad kann auch über den Traunring und die Jahnstraße erfolgen, einschließlich Fußgänger- und Fahrradverkehr. Dass bei Baustellen die Zufahrt über Keplerweg und Sonnenstraße erfolgt, ist zeitlich bedingt und hat mit Fertigstellung der Baustelle ein Ende.

- **Familie Jokisch, Traunreut**
 - **Herbert und Hildegard Gabriel, Traunreut**
 - **Jutta Neu, Traunreut**
 - **Norbert und Ilona Ruckdeschel, Traunreut**
 - **Dieter und Ursula Elsner, Traunreut**
 - **Uta Dressler, Traunreut**
 - **Hanna Riedl, A - Wörgl**
 - **Ilse Geutner, Traunreut**
 - **Gertrud Bachmayer, Traunreut**
 - **A. Lobert, Traunreut**
 - **Heide Goldmann, Traunreut**
 - **A. Eberherr, Traunreut**
 - **A. Graf, Traunreut**
 - **Manfred Frömel, Traunreut**
 - **Erich und Brigitte Ebert, Traunreut**
 - **Claudia und Martin Niederauer, Traunreut**
 - **Eleonore und Horst Elsner, Traunreut**
 - **Selinde Roller, Traunreut**
 - **Isabell und Kornelius Ruhhammer, Traunreut**
 - **Dr. Gerhard Haindl, Traunreut**
 - **Gerda Owezarek, Traunreut**
 - **Peter Herrmann, Traunreut**
 - **Marius Altmann, Traunreut**
 - **Hans und Annemarie Fischer, Traunreut**
 - **Volker Grabowski, Traunreut**
 - **Ilse Benkert, Traunreut**
- Schreiben vom 25.09.2019

„Mit diesem Schreiben möchte(n) ich/wir als Anwohner bzw. Bürgerin/Bürger der Stadt Traunreut unsere Bedenken gegen die o. a. Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ darlegen und hiergegen folgende Einwände erheben:

- 1) Es ist allgemein bekannt, dass derzeit ein Mangel an Wohnraum für junge Familien herrscht.



Nach dem ursprünglichen Bebauungsplan könnten auf dem Grundstück Wohneinheiten für Familien geschaffen werden. Ich/Wir bin/sind der Ansicht, dass dies Vorrang vor einer Bebauung mit Ein-Zimmer-Appartements haben sollte. Insbesondere, da es bereits eine große Anzahl kleiner Wohnungen in Traunreut gibt.

Die angedachte Änderungsplanung, welche nunmehr Boardinghäuser statt Einfamilienhäuser vorsieht, erachte(n) ich/wir für nicht erforderlich.

- 2) Auch aus Sicht städtebaulicher Entwicklung bestehen Bedenken. Ich/Wir finde(n), dass generell versucht werden sollte, Wohngebiete als solche insbesondere für Familien zu erhalten. Es gibt in Traunreut leerstehende Grundstücke in Mischgebieten, die für ein solches Projekt sehr gut geeignet wären, aber unbrauchbar sind für die Bebauung mit gesuchten Wohnformen wie Einfamilien- oder Doppelhäusern. Wäre es nicht möglich, den Dialog mit dem Investor zu suchen, so dass dieser ein Konzept beispielsweise für den Muna-Park entwickeln könnte?

Außerdem befindet sich das Wohngebiet in der Nähe von Schulen und Kindergärten, was es besonders attraktiv und wertvoll für Familien macht. Diesem Umstand sollte vorrangig der Beplanung mit Boardinghäusern Rechnung getragen werden.

- 3) Der Planungsbereich berührt einen Teil der, so im historischen Kontext bekannten, „Ziegensiedlung“. Es handelt sich hierbei um die älteste Siedlung Traunreuts.

Hier wurden die ersten Einfamilienhäuser der Stadt errichtet. Aus dieser Bebauung entwickelte sich eine ruhige Wohnsiedlung. Der Bereich des Bebauungsplanes ist geprägt durch Einfamilienhäuser. Aber auch in dem den Bebauungsplan umgebenden Gebiet finden sich ausschließlich des Wohnens dienende Gebäude, dies im Schwerpunkt in Form von Einfamilienhäusern.

Der Gebietscharakter wird hierdurch nachhaltig verändert. Dies betrifft insbesondere auch die Zusammensetzung der Nachbarschaft. Das Gebiet um den Planungsbereich ist geprägt von lange gewachsenen, nachbarlichen Beziehungen. Solche lassen sich nicht bzw. nur erschwert mit den hier typischerweise nur kurzfristig anwesenden Bewohnern eines Boardinghauses knüpfen.

- 4) Auch sehe(n) ich/wir Belange des Umweltschutzes nicht hinreichend gewürdigt. Im Bereich der „Ziegensiedlung“ sind Populationen an Fledermäusen zu finden. Es ist davon auszugehen, dass ebendiese Populationen wenigstens durch die Baumaßnahmen selbst, richtigerweise jedoch auch durch die - im Vergleich zur Umgebungsbebauung massiven - Baukörper sich nachteilig auswirken könnten.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Zu 1.)



Der Grundstückseigentümer hat das Recht, über die Nutzung seines Grundeigentums zu bestimmen, solange dies den gesetzlichen Vorgaben bzw. dem Bebauungsplan entspricht. Der Bereich der Bauungsplanänderung ist bereits jetzt als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und die Art der Nutzung wird durch die laufende Bebauungsplanänderung nicht geändert.

Zu 2.)

Nachdem heute in unserer freiheitlichen Gesellschaft die unterschiedlichen Lebens- und Daseinsformen existieren, ist es durchaus legitim, auch diese Form des Wohnens zuzulassen.

Zu 3.)

Die nördlich des Keplerweges gelegenen Anwesen samt der Erschließung bilden mehr oder weniger einen "Rucksack" zum Traunring hin. Die Ziegensiedlung hingegen stellt ein völlig eigenständiges, flächenmäßig wesentlich größeres in sich geschlossenes Quartier dar. Die ursprüngliche bauliche Struktur ist bereits teilweise überformt und auch mit nicht gerade ortstypischen Bauelementen versehen. Somit steht die "Ziegensiedlung" in keinen direkten baulich strukturellen Kontext mit dem Änderungsbereich, außer dass die ringförmige Erschließungsstraße (Sonnenstraße) mit einem "Flaschenhals" in den Keplerweg einmündet.

Zu 4.)

Eine Untersuchung zu § 44 BNatSchG (spezieller Artenschutz) bezüglich Fledermäuse wurde durchgeführt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Naturschutzrechtliche Hinweise

Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten zu Fledermäusen durch das Planungsbüro Schuardt, Traunstein, erstellt. Hierbei wurde folgendes festgestellt: Da ein Einwandern von Fledermäusen nach dem Winter 2019/2020 nicht ausgeschlossen werden kann, sind kurz vor dem Abbruch des Gebäudes durch eine fachlich versierte Person die betroffenen Rollokästen zu öffnen und auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen. Möglicherweise vorhandene Fledermäuse sind zu bergen und an einer sicheren, erhöhten Stelle außerhalb des Gebäudes abzulegen. Die Spalten sind mit einem Klebeband zu verschließen. Nachdem vom Abriss des Gebäudes keine Fledermausquartiere betroffen sind, ist die Schaffung von Ersatzquartieren durch Fledermauskästen nicht erforderlich.

Weiter ist zu bemerken, dass gerade in der „Ziegensiedlung“ sich auch Anwesen finden mit einer wesentlich größeren Grundfläche (ca.185 m²) gegenüber der Änderungsplanung, ca.130 m² pro Haus; dies bei ungefähr gleichen Traufhöhen. Zusätzlich wird durch das Erstellen einer Tiefgarage der Anteil an oberirdischen Nebengebäuden wie Garagen reduziert, was gerade dem gewünschten Grünanteil zur Verfügung steht und gegenüber den Typus Haus mit Garage wesentlich aufwertet.



für 8	gegen 3	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Zu 1.)

Der Grundstückseigentümer hat das Recht, über die Nutzung seines Grundeigentums zu bestimmen, solange dies den gesetzlichen Vorgaben bzw. dem Bebauungsplan entspricht. Der Bereich der Bauungsplanänderung ist bereits jetzt als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und die Art der Nutzung wird durch die laufende Bebauungsplanänderung nicht geändert.

Zu 2.)

Nachdem heute in unserer freiheitlichen Gesellschaft die unterschiedlichen Lebens- und Daseinsformen existieren, ist es durchaus legitim, auch diese Form des Wohnens zuzulassen.

Zu 3.)

Die nördlich des Keplerweges gelegenen Anwesen samt der Erschließung bilden mehr oder weniger einen "Rucksack" zum Traunring hin. Die Ziegensiedlung hingegen stellt ein völlig eigenständiges, flächenmäßig wesentlich größeres in sich geschlossenes Quartier dar. Die ursprüngliche bauliche Struktur ist bereits teilweise überformt und auch mit nicht gerade ortstypischen Bauelementen versehen. Somit steht die "Ziegensiedlung" in keinen direkten baulich strukturellen Kontext mit dem Änderungsbereich, außer dass die ringförmige Erschließungsstraße (Sonnenstraße) mit einem "Flaschenhals" in den Keplerweg einmündet.

Zu 4.)

Eine Untersuchung zu § 44 BNatSchG (spezieller Artenschutz) bezüglich Fledermäuse wurde durchgeführt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Naturschutzrechtliche Hinweise

Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten zu Fledermäusen durch das Planungsbüro Schuardt, Traunstein, erstellt. Hierbei wurde folgendes festgestellt: Da ein Einwandern von Fledermäusen nach dem Winter 2019/2020 nicht ausgeschlossen werden kann, sind kurz vor dem Abbruch des Gebäudes durch eine fachlich versierte Person die betroffenen Rollokästen zu öffnen und auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen. Möglicherweise vorhandene Fledermäuse sind zu bergen und an einer sicheren, erhöhten Stelle außerhalb des Gebäudes abzulegen. Die Spalten sind mit einem Klebeband zu verschließen. Nachdem vom Abriss des Gebäudes keine Fledermausquartiere betroffen sind, ist die Schaffung von Ersatzquartieren durch Fledermauskästen nicht erforderlich.



Weiter ist zu bemerken, dass gerade in der „Ziegensiedlung“ sich auch Anwesen finden mit einer wesentlich größeren Grundfläche (ca.185 m²) gegenüber der Änderungsplanung, ca.130 m² pro Haus; dies bei ungefähr gleichen Traufhöhen. Zusätzlich wird durch das Erstellen einer Tiefgarage der Anteil an oberirdischen Nebengebäuden wie Garagen reduziert, was gerade dem gewünschten Grünanteil zur Verfügung steht und gegenüber den Typus Haus mit Garage wesentlich aufwertet.

- **Kurt Schwandner, Traunreut**
Schreiben vom 25.09.2019

„Mit diesem Schreiben möchte(n) ich/wir als Anwohner bzw. Bürgerin/Bürger der Stadt Traunreut unsere Bedenken gegen die o. a. Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Trauring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ darlegen und hiergegen folgende Einwände erheben:

- 1) Es ist allgemein bekannt, dass derzeit ein Mangel an Wohnraum für junge Familien herrscht.
Nach dem ursprünglichen Bebauungsplan könnten auf dem Grundstück Wohneinheiten für Familien geschaffen werden. Ich/Wir bin/sind der Ansicht, dass dies Vorrang vor einer Bebauung mit Ein-Zimmer-Appartements haben sollte. Insbesondere, da es bereits eine große Anzahl kleiner Wohnungen in Traunreut gibt.

Die angedachte Änderungsplanung, welche nunmehr Boardinghäuser statt Einfamilienhäuser vorsieht, erachte(n) ich/wir für nicht erforderlich.

- 2) Auch aus Sicht städtebaulicher Entwicklung bestehen Bedenken. Ich/Wir finde(n), dass generell versucht werden sollte, Wohngebiete als solche insbesondere für Familien zu erhalten. Es gibt in Traunreut leerstehende Grundstücke in Mischgebieten, die für ein solches Projekt sehr gut geeignet wären, aber unbrauchbar sind für die Bebauung mit gesuchten Wohnformen wie Einfamilien- oder Doppelhäusern. Wäre es nicht möglich, den Dialog mit dem Investor zu suchen, so dass dieser ein Konzept beispielsweise für den Muna-Park entwickeln könnte?

Außerdem befindet sich das Wohngebiet in der Nähe von Schulen und Kindergärten, was es besonders attraktiv und wertvoll für Familien macht. Diesem Umstand sollte vorrangig der Beplanung mit Boardinghäusern Rechnung getragen werden.

- 3) Der Planungsbereich berührt einen Teil der, so im historischen Kontext bekannten, „Ziegensiedlung“. Es handelt sich hierbei um die älteste Siedlung Traunreuts.



Hier wurden die ersten Einfamilienhäuser der Stadt errichtet. Aus dieser Bebauung entwickelte sich eine ruhige Wohnsiedlung. Der Bereich des Bebauungsplanes ist geprägt durch Einfamilienhäuser. Aber auch in dem den Bebauungsplan umgebenden Gebiet finden sich ausschließlich des Wohnens dienende Gebäude, dies im Schwerpunkt in Form von Einfamilienhäusern.

Der Gebietscharakter wird hierdurch nachhaltig verändert. Dies betrifft insbesondere auch die Zusammensetzung der Nachbarsetzung. Das Gebiet um den Planungsbereich ist geprägt von lange gewachsenen, nachbarlichen Beziehungen. Solche lassen sich nicht bzw. nur erschwert mit den hier typischerweise nur kurzfristig anwesenden Bewohnern eines Boardinghauses knüpfen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Zu 1.)

Der Grundstückseigentümer hat das Recht, über die Nutzung seines Grundeigentums zu bestimmen, solange dies den gesetzlichen Vorgaben bzw. dem Bebauungsplan entspricht. Der Bereich der Bauungsplanänderung ist bereits jetzt als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und die Art der Nutzung wird durch die laufende Bebauungsplanänderung nicht geändert.

Zu 2.)

Nachdem heute in unserer freiheitlichen Gesellschaft die unterschiedlichen Lebens- und Daseinsformen existieren, ist es durchaus legitim, auch diese Form des Wohnens zuzulassen.

Zu 3.)

Die nördlich des Keplerweges gelegenen Anwesen samt der Erschließung bilden mehr oder weniger einen "Rucksack" zum Traunring hin. Die Ziegensiedlung hingegen stellt ein völlig eigenständiges, flächenmäßig wesentlich größeres in sich geschlossenes Quartier dar. Die ursprüngliche bauliche Struktur ist bereits teilweise überformt und auch mit nicht gerade ortstypischen Bauelementen versehen. Somit steht die "Ziegensiedlung" in keinen direkten baulich strukturellen Kontext mit dem Änderungsbereich, außer dass die ringförmige Erschließungsstraße (Sonnenstraße) mit einem "Flaschenhals" in den Keplerweg einmündet.

für 8	gegen 3	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Zu 1.)

Der Grundstückseigentümer hat das Recht, über die Nutzung seines Grundeigentums zu bestimmen, solange dies den gesetzlichen Vorgaben bzw. dem Bebauungsplan entspricht. Der Bereich der Bauungsplanänderung ist bereits jetzt als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und die Art der Nutzung wird durch die laufende Bebauungsplanänderung nicht geändert.

Zu 2.)



Nachdem heute in unserer freiheitlichen Gesellschaft die unterschiedlichen Lebens- und Daseinsformen existieren, ist es durchaus legitim, auch diese Form des Wohnens zuzulassen.

Zu 3.)

Die nördlich des Keplerweges gelegenen Anwesen samt der Erschließung bilden mehr oder weniger einen "Rucksack" zum Traunring hin. Die Ziegensiedlung hingegen stellt ein völlig eigenständiges, flächenmäßig wesentlich größeres in sich geschlossenes Quartier dar. Die ursprüngliche bauliche Struktur ist bereits teilweise überformt und auch mit nicht gerade ortstypischen Bauelementen versehen. Somit steht die "Ziegensiedlung" in keinen direkten baulich strukturellen Kontext mit dem Änderungsbereich, außer dass die ringförmige Erschließungsstraße (Sonnenstraße) mit einem "Flaschenhals" in den Keplerweg einmündet.

- **Heidi Krabel mit Geschwistern, Traunreut** Schreiben vom 29.09.2019

„Zur Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ der Stadt Traunreut im Bereich der Flur-Nrn. 536/464 und 536/465 haben wir folgende Kritikpunkte zusammengestellt:

- Erschließung des geplanten Vorhabens für das Doppelgrundstück:
Es kann nicht akzeptiert werden, dass die gesamte Frontlinie des Grundstückes für Ein- und Ausfahrten, Zugang für Fußgänger und Einparker direkt von der Straße (senkrecht zur Straßenachse) als genehmigungsfähiges Erschließungskonzept von Rat und Planungsverwaltung beschlossen wird. Es spricht vieles dagegen:
- Eine Erschließung für Pkws über die gesamte Grundstückbreite ist dem Siedlungscharakter fremd.
Wir fordern in einer zeichnerischen Darstellung im Maßstab 1 : 100 (besser größer) die Radien für das Einparken aus beiden Richtungen in die Straße von ca. 7,50 m Breite einzutragen.
Ein Kleinwagen hat einen Wenderadius von ca. 9,50 bis 11,00 m, ein Mittelklassewagen von ca.10,+ bis 13,+ , ein Wagen der Oberklasse von ca. 10,++ bis 13,+++ !
Breite und Länge der Pkws spielen eine Rolle beim zeichnerischen Nachweis im Bebauungsplan, SUVs z.B.

Bleibe es bei der zur Beschlussfassung vorliegenden Planung, hieße das, dass eigentlich der Keplerweg eine Einbahnstraße werden müsste, denn die Einparkradien brauchen die gesamte Straßenbreite!!!

Dies allerdings wäre eine weitere gewaltige Beeinträchtigung, die wir keinesfalls hinnehmen können.



Die Planung des Radverkehrs aus der und in die Stadtmitte, bzw. ins Naherholungsgebiet und zurück wäre ja wohl gleichrangig wichtig zu bedenken!!!

Vom Winter haben Planer, Rat und Verwaltung keine Auswirkungen auf die ungehinderte Erschließung befürchtet.

Interessant: auf welche Straßenseite schiebt der Schneepflug den Schneewall? Und welche Straßenseite bleibt für die Senkrechtparker?

Generell bedeutet das durch dieses Vorhaben extrem erhöhte Verkehrsaufkommen eine große Gefahrenquelle und eine ebenso große Belastung für die Umwelt, die menschliche wie die faunistische!

Wir fordern also Umweltschutz- sowie Artenschutzprüfung (über dem Gebiet Keplerweg/Ziegensiedlung fliegen Fledermäuse, auch wandern Kröten in dem Gebiet).

Ebenso fordern wir eine Lärmschutzprüfung.

Zum Bebauungsentwurf:

Der gewählte Haustyp ist baubar, aber: Das Grundstück, wie mit einem Stempel bedruckt mit einem nicht grundrisstechnisch variierten Typ, ohne Einpaß-Situation in die nachbarschaftliche Umgebung, zeugt von gedankenlosem, durch Typisierung maximiertem Gewinnstreben.

Wer will im Erdgeschoß des z. B. südöstlichen Gebäudes wohnen mit ebenerdigen Parkplätzen vor dem Fenster?

Ist denn ein Anheben um ein paar Stufen für ein Hochparterre nicht finanzierbar? Das gesamte Projekt ist nur von Profitmaximierung gesteuert: ein Gebäudetyp ohne Variationsmöglichkeit zur Anpassung an örtliche Gegebenheiten, Minimierung der planerischen Anstrengungen für über das Grundstück gebreite Vegetation und Bereitstellung von Brut- und Lebensräumen für stadtrandtypische Faunen am Rande der Felder und des Nachbarwaldes...

Der Profit:

Viermal das gleiche Haus, weniger Entwurfshonorar, aber mehr als drei- bis vierfache Quadratmeterpreise für Kleinwohnungen (die das drei- bis vierfache von Mietwohnungen normaler Größe kosten).

Der Müll:

Für die Müllsammlung ist inmitten des Grundstücks ein Plätzchen ausgewiesen.

Das Müllkonzept (wir fordern es!) ist detailliert zu beschreiben:

Anzahl der Container (je nach Müllkomponente und Fassungsvermögen)

Garantie, dass die Container sowohl aus dem Zentrum der Anlage geholt als auch wieder zurück gebracht werden.

Sondermülltermine unabhängig von der übrigen Umgebung; bei einem Auszug/Umzug fallen immer große Mengen an, auch Möbel oder -teile.

Dafür ist kein Platz, kein Raum vergeben.



Es muss verhindert werden, dass die im Bebauungsplan beschriebene „großzügige Platzausweisung“ an der Ecke Sonnenstraße/Keplerweg“ zu einer Sperrmüllsammelstelle wird!!

Spekulationsgewinne abschöpfen:

Es stünde der Gemeinde gut zu Gesicht, wenn sie sich in sozialer Verantwortung und Haltung traute, den Planungsmehrwert abzuschöpfen. Mit einem Teil der Summe kann dann auch ein Umweltprojekt wie Fledermaus-Kästen u. a. finanziert werden. Das ist angesichts der Renditeerwartungen nicht zu viel verlangt.

Der VGH München hat in einem Urteil entschieden, dass ein Vorhaben als Boardinghaus in einem Gebiet, in dem die nähere Umgebung von Wohngebäuden geprägt ist, den „maßstäblichen Rahmen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung“ verlässt, weil dessen Nutzung eben nicht der Nutzung als Wohngebäude entspricht.

Über alles oben Gesagte hinaus:

Sehr traurig und absolut ohne Verständnis dafür, dass die Stadt ... eine solche Entscheidung treffen möchte, in der wohl noch immer besten Wohngegend von Traunreut, in eine gewachsene Wohnstruktur, auf einem Grundstück, das geniale Möglichkeit für ein „Trendsetter“-Wohngebäude böte, so ein einfallslosen Business-Projekt realisieren zu wollen!

Im Bauhaus-Jubiläumsjahr hätte sich hier Zukunftsweisendes geboten, so wie es vor 60 Jahren mit dem Bungalow-Ensemble (bis heute von Designgültigkeit!) gewagt wurde!

Die Stadt hat uns noch viel zu erklären ...

Sollte sie bei ihrer Entscheidung bleiben, fordern wir, dass wenigstens die Planungswertabschöpfung als Bedingungsabsicht durch den Rat vertraglich vereinbart wird!“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Zu Erschließung des geplanten Vorhabens für das Doppelgrundstück:

Das Grundstück im Änderungsbereich setzt sich eigentlich aus zwei Grundstücken, Flur-Nr. 536/465 und Flur-Nr. 536/464 zusammen. Es weist zwei getrennte Erschließungen bzw. Zufahrten auf. Eine für die Tiefgarage an der westlichen Grundstücksgrenze und eine für die oberirdischen Stellplätze der Besucher an der südlichen Grundstücksgrenze, die in einen internen Fuß- und Radweg über geht, um den Wohnbereich frei von Autoverkehr zu halten. Der lichte Abstand der Zufahrten beträgt ca. 10 m. Der Abstand von der mittleren Erschließung zu den an der südlichen Grundstücksgrenze gelegenen 4 Stellplätzen, die direkt vom Keplerweg angefahren werden können, beträgt ca. 9,50 m. Die Breite des öffentlichen Straßenraumes beträgt hier nach Plan ca. 6,00 m. Dadurch ist ein ausreichender Regelquerschnitt für Verkehr und Gegenverkehr mit zwei PKW selbst



bei unverminderter Geschwindigkeit von $\leq 50\text{km/h}$ nach RASSt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) vorhanden. Bei einer Verminderung der Geschwindigkeit auf $\leq 40\text{ km/h}$ ist Raum für einen PKW und einen LKW oder für zwei LKW im Gegenverkehr, ohne Sicherheitsabstand nach RASSt 06 noch vorhanden. Grundsätzlich handelt es sich hier nicht um eine Hauptverkehrsstraße, sondern um eine ringförmige Wohnerschließungsstraße, die sowohl vom Traunring als auch von der Kopernikusstraße her angebunden ist. Diese hat eine Länge von insgesamt ca. 225 m. Weiter ist eine Ausweichmöglichkeit im Bereich des öffentlichen Grundstückes Nr. 536/494 an der Einmündung des Flurweges (Franz-Ebert-Weg) Fl. Nr. 536/494 vorhanden. Dieses öffentliche Grundstück kann auch für die Lagerung von Schnee im Winter genutzt werden. Insgesamt gesehen findet der Winterdienst dieselbe Straßensituation vor, wie vor der Bebauungsplanänderung. Private Stellplätze sind nach der Stellplatzordnung der Stadt Traunreut auf eigenen Grund und Boden zu errichten. Dies gilt für alle Anwohner.



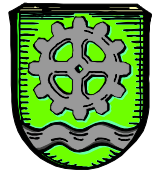
Blick in den Keplerweg nach Westen bis zur Einmündung in den Traunring

Eine Untersuchung zu § 44 BNatSchG (spezieller Artenschutz) bezüglich Fledermäuse wurde durchgeführt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Naturschutzrechtliche Hinweise

Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten zu Fledermäusen durch das Planungsbüro Schuardt, Traunstein, erstellt. Hierbei wurde folgendes festgestellt: Da



ein Einwandern von Fledermäusen nach dem Winter 2019/2020 nicht ausgeschlossen werden kann, sind kurz vor dem Abbruch des Gebäudes durch eine fachlich versierte Person die betroffenen Rollokästen zu öffnen und auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen. Möglicherweise vorhandene Fledermäuse sind zu bergen und an einer sicheren, erhöhten Stelle außerhalb des Gebäudes abzulegen. Die Spalten sind mit einem Klebeband zu verschließen. Nachdem vom Abriss des Gebäudes keine Fledermausquartiere betroffen sind, ist die Schaffung von Ersatzquartieren durch Fledermauskästen nicht erforderlich.

Das Sachgebiet 4.41 Immissionsschutz im Landratsamt Traunstein wurde eingebunden. Anregungen zum Lärmschutz sind nicht erfolgt.

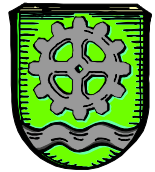
Zu Bebauungsentwurf:

Ein wichtiges Kriterium ist die Einhaltung der Traufhöhen im gesamten Quartier. Die Einführung eines Hochparterres wäre für die gesamte Höhenentwicklung im Baugebiet kontraproduktiv. Gerade eine höhenmäßige Sonderstellung würde eine negative Herausstellung der neu geplanten Gebäude bedeuten.

Zu Müll:

Es ist ein Platz für Müll ausgewiesen. Die notwendige Anzahl von Containern und deren Art erfolgt nach den Vorschriften des Landratsamtes Traunstein. Die Art und Weise der Bewirtschaftung obliegt dem Betreiber der Anlage bzw. dem Bewohner, ebenfalls nach den Vorschriften des Landratsamtes Traunstein.

Es gibt in Traunreut seit Jahrzehnten keine Sperrmülltermine mehr. Auch ist hier nicht mit vermehrten Sperrmüll zu rechnen, da die Wohnungen möbliert sind Bewohner keine eigenen Möbel mitbringen.



Platzaufweitung am Franz-Ebert-Weg mit Wertstoffsammelstelle

Zu Spekulationsgewinne abschöpfen:

Dies ist Angelegenheit der übergeordneten Gesetzgebung – und hat mit der Änderung des Bebauungsplanes nichts zu tun.

Zu über alles oben Gesagte hinaus:

Das Bauhaus hat sich vor allem der baulichen Weiterentwicklung in allen seinen verschiedenen Strömungen und Facetten gewidmet. Je nachdem, wer diesem als Leiter vorstand. Von Gropius bis Mies van der Rohe. Mit oberflächlich betrachteten "Trendsettergebäuden", was immer der Begriff auch aussagen will, oder "Design" hatte dies in seiner geistigen Haltung nichts zu tun.

Zu die Stadt hat uns noch viel zu erklären:

Eine Planungswertabschöpfung als Bedingungsabsicht durch den Rat vertraglich zu vereinbaren, ist nicht Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes; ebenso wie Abschöpfung von so genannten Spekulationsgewinnen.

für 10	gegen 1	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Zu Erschließung des geplanten Vorhabens für das Doppelgrundstück:



Das Grundstück im Änderungsbereich setzt sich eigentlich aus zwei Grundstücken, Flur-Nr. 536/465 und Flur-Nr. 536/464 zusammen. Es weist zwei getrennte Erschließungen bzw. Zufahrten auf. Eine für die Tiefgarage an der westlichen Grundstücksgrenze und eine für die oberirdischen Stellplätze der Besucher an der südlichen Grundstücksgrenze, die in einen internen Fuß- und Radweg über geht, um den Wohnbereich frei von Autoverkehr zu halten. Der lichte Abstand der Zufahrten beträgt ca. 10 m. Der Abstand von der mittleren Erschließung zu den an der südlichen Grundstücksgrenze gelegenen 4 Stellplätzen, die direkt vom Keplerweg angefahren werden können, beträgt ca. 9,50 m. Die Breite des öffentlichen Straßenraumes beträgt hier nach Plan ca. 6,00 m. Dadurch ist ein ausreichender Regelquerschnitt für Verkehr und Gegenverkehr mit zwei PKW selbst bei unverminderter Geschwindigkeit von $\leq 50\text{km/h}$ nach RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) vorhanden. Bei einer Verminderung der Geschwindigkeit auf $\leq 40\text{ km/h}$ ist Raum für einen PKW und einen LKW oder für zwei LKW im Gegenverkehr, ohne Sicherheitsabstand nach RAST 06 noch vorhanden. Grundsätzlich handelt es sich hier nicht um eine Hauptverkehrsstraße, sondern um eine ringförmige Wohnerschließungsstraße, die sowohl vom Traunring als auch von der Kopernikusstraße her angebunden ist. Diese hat eine Länge von insgesamt ca. 225 m. Weiter ist eine Ausweichmöglichkeit im Bereich des öffentlichen Grundstückes Nr. 536/494 an der Einmündung des Flurweges (Franz-Ebert-Weg) Fl. Nr. 536/494 vorhanden. Dieses öffentliche Grundstück kann auch für die Lagerung von Schnee im Winter genutzt werden. Insgesamt gesehen findet der Winterdienst dieselbe Straßensituation vor, wie vor der Bebauungsplanänderung. Private Stellplätze sind nach der Stellplatzordnung der Stadt Traunreut auf eigenen Grund und Boden zu errichten. Dies gilt für alle Anwohner.



Blick in den Keplerweg nach Westen bis zur Einmündung in den Traunring



Eine Untersuchung zu § 44 BNatSchG (spezieller Artenschutz) bezüglich Fledermäuse wurde durchgeführt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Naturschutzrechtliche Hinweise

Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten zu Fledermäusen durch das Planungsbüro Schuardt, Traunstein, erstellt. Hierbei wurde folgendes festgestellt: Da ein Einwandern von Fledermäusen nach dem Winter 2019/2020 nicht ausgeschlossen werden kann, sind kurz vor dem Abbruch des Gebäudes durch eine fachlich versierte Person die betroffenen Rollokästen zu öffnen und auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen. Möglicherweise vorhandene Fledermäuse sind zu bergen und an einer sicheren, erhöhten Stelle außerhalb des Gebäudes abzulegen. Die Spalten sind mit einem Klebeband zu verschließen. Nachdem vom Abriss des Gebäudes keine Fledermausquartiere betroffen sind, ist die Schaffung von Ersatzquartieren durch Fledermauskästen nicht erforderlich.

Das Sachgebiet 4.41 Immissionsschutz im Landratsamt Traunstein wurde eingebunden. Anregungen zum Lärmschutz sind nicht erfolgt.

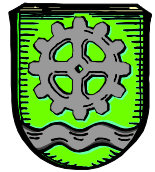
Zu Bebauungsentwurf:

Ein wichtiges Kriterium ist die Einhaltung der Traufhöhen im gesamten Quartier. Die Einführung eines Hochparterres wäre für die gesamte Höhenentwicklung im Baugebiet kontraproduktiv. Gerade eine höhenmäßige Sonderstellung würde eine negative Herausstellung der neu geplanten Gebäude bedeuten.

Zu Müll:

Es ist ein Platz für Müll ausgewiesen. Die notwendige Anzahl von Containern und deren Art erfolgt nach den Vorschriften des Landratsamtes Traunstein. Die Art und Weise der Bewirtschaftung obliegt dem Betreiber der Anlage bzw. dem Bewohner, ebenfalls nach den Vorschriften des Landratsamtes Traunstein.

Es gibt in Traunreut seit Jahrzehnten keine Sperrmülltermine mehr. Auch ist hier nicht mit vermehrten Sperrmüll zu rechnen, da die Wohnungen möbliert sind Bewohner keine eigenen Möbel mitbringen.



Platzaufweitung am Franz-Ebert-Weg mit Wertstoffsammelstelle

Zu Spekulationsgewinne abschöpfen:

Dies ist Angelegenheit der übergeordneten Gesetzgebung – und hat mit der Änderung des Bebauungsplanes nichts zu tun.

Zu über alles oben Gesagte hinaus:

Das Bauhaus hat sich vor allem der baulichen Weiterentwicklung in allen seinen verschiedenen Strömungen und Facetten gewidmet. Je nachdem, wer diesem als Leiter vorstand. Von Gropius bis Mies van der Rohe. Mit oberflächlich betrachteten "Trendsettergebäuden", was immer der Begriff auch aussagen will, oder "Design" hatte dies in seiner geistigen Haltung nichts zu tun.

Zu die Stadt hat uns noch viel zu erklären:

Eine Planungswertabschöpfung als Bedingungsabsicht durch den Rat vertraglich zu vereinbaren, ist nicht Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes; ebenso wie Abschöpfung von so genannten Spekulationsgewinnen.

- **Fam. Benze, Traunreut**
- **Roswitha Michalik, Traunreut**
- **Klaus Grimm, Traunreut**



- **Fam. Benker, Traunreut**
Schreiben vom ... (Eingang Stadt: 07.10.2019)

„Mit diesem Schreiben möchten wir unsere Bedenken gegen die geplante Bebauungsplanänderung „zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ darlegen.

Unserer Ansicht nach, haben bei der Änderung die Interessen der Bürger Traunreuts nicht ausreichend Berücksichtigung gefunden.

1)

Es ist allgemein bekannt, dass derzeit ein Mangel an Wohnraum für junge Familien herrscht. Nach dem ursprünglichen Bebauungsplan könnten auf dem Grundstück Wohneinheiten für Familien geschaffen werden. Wir sind der Ansicht, dass dies Vorrang vor einer Bebauung mit Ein-Zimmer-Appartements haben sollte. Insbesondere, da es bereits eine große Anzahl kleiner Wohnungen in Traunreut gibt.

2)

Auch aus Sicht städtebaulicher Entwicklung bestehen Bedenken. Wir finden, dass generell versucht werden sollte, Wohngebiete als solche insbesondere für Familien zu erhalten. Es gibt in Traunreut leerstehende Grundstücke in Mischgebieten, die für ein solches Projekt sehr gut geeignet wären, aber unbrauchbar sind für die Bebauung mit gesuchten Wohnformen wie Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern.

Wäre es nicht möglich, den Dialog mit dem Investor zu suchen, so dass dieser ein

Konzept beispielsweise für den Muna-Park entwickeln könnte?

Außerdem befindet sich das Wohngebiet in der Nähe von Schulen und Kindergärten, was es besonders attraktiv und wertvoll für Familien macht.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Bedenken.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Zu 1.)

Es ist nicht Angelegenheit des Nachbarn, über die Nutzung des Nachbargrundstückes bzw. Art der Bebauung Sorge zu tragen, solange dies den baugesetzlichen Vorgaben entspricht; dies gibt der Bebauungsplan bzw. die Bebauungsplanänderung vor. Der Bereich der Bauungsplanänderung ist bereits jetzt als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und die Art der Nutzung bleibt so unverändert erhalten.

Zu 2.)

Dies ist eine persönliche Meinung des Autors in Form von Vorschlägen für Alternativstandorte des Boardinghauses.



Frau Stadträtin Haslwanter ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

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

Zu 1.)

Es ist nicht Angelegenheit des Nachbarn, über die Nutzung des Nachbargrundstückes bzw. Art der Bebauung Sorge zu tragen, solange dies den baugesetzlichen Vorgaben entspricht; dies gibt der Bebauungsplan bzw. die Bebauungsplanänderung vor. Der Bereich der Bauungsplanänderung ist bereits jetzt als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und die Art der Nutzung bleibt so unverändert erhalten.

Zu 2.)

Dies ist eine persönliche Meinung des Autors in Form von Vorschlägen für Alternativstandorte des Boardinghauses.

- **Rechtsanwälte Bergmann & Kollegen, RA Stanke, Bruckmühl, in Vertretung von**
- **Eheleute Miriam Benze-Grimm, Traunreut und**
- **Veit Grimm, Traunreut**
- **Eheleute Brigitta Auer und Dr. Jürgen Winter, Traunreut**
- **Eheleute Anneliese und Georg Lindner, Traunreut**
- **Frau Heidi Krabel, Traunreut**
- **Frau Liselotte Sido, Traunreut**

Schreiben vom 02.10.2019

Hinweis der Verwaltung:

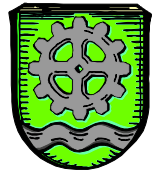
Der Inhalt der o. a. fünf Schreiben der RAe Bergmann & Kollegen unterscheidet sich lediglich jeweils in der Nennung des Grundeigentums ihrer Mandanten.

„...Hintergrund unserer Beauftragung ist die Öffentliche Auslegung des Entwurfsplanes zur Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Trauring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 536/464 und 536/465, jeweils Gemarkung Traunreut.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geben wir namens unserer Mandantschaft im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf folgende Einwendungen bzw. Anregungen beinhaltende Stellungnahme ab:

1. Grundeigentum/Betroffenheit der Einwender

Die Eheleute **Benze-Grimm bzw. Grimm** sind Eigentümer des Grundstücks Keplerweg 3, Gemarkung Traunreut in Traunreut. Unsere Mandanten befinden sich derzeit unter der eingangs bezeichneten Anschrift zur Miete, ein Umzug in



vorstehendes Wohngrundstück ist – nach Renovierung – in naher Zukunft ange-dacht.

Sowohl das im Eigentum unserer Mandantschaft stehende Grundstück als auch das derzeit bewohnte Grundstück liegen nicht im unmittelbaren Geltungsbereich des streitgegenständlichen Bebauungsplanes. Beide Grundstücke grenzen un-mittelbar an das streitgegenständliche Plangebiet an, befinden sich in direkter Nachbarschaft.

Die **Eheleute Auer/Winter** sind Eigentümer des unter o. a. Anschrift ausgewie-senen Grundstücks.

Das im Eigentum unserer Mandantschaft stehende Grundstück liegt nicht im un-mittelbaren Geltungsbereich des streitgegenständlichen Bebauungsplanes. Das Grundstück grenzt unmittelbar an das streitgegenständliche Plangebiet an, be-findet sich in direkter Nachbarschaft.

Die **Eheleute Lindner** sind Eigentümer der unter o. a. Anschrift ausgewiesenen Grundstücks.

Das im Eigentum unserer Mandantschaft stehende Grundstück liegt nicht im un-mittelbaren Geltungsbereich des streitgegenständlichen Bebauungsplanes. Das Grundstück grenzt unmittelbar an das streitgegenständliche Plangebiet an, be-findet sich in direkter Nachbarschaft.

Frau Krabel ist Eigentümerin des unter o. a. Anschrift ausgewiesenen Grund-stücks.

Das im Eigentum unserer Mandantschaft stehende Grundstück liegt nicht im un-mittelbaren Geltungsbereich des streitgegenständlichen Bebauungsplanes. Das Grundstück grenzt unmittelbar an das streitgegenständliche Plangebiet an, be-findet sich in direkter Nachbarschaft.

Frau Sido ist Eigentümerin des unter o. a. Anschrift ausgewiesenen Grund-stücks.

Das im Eigentum unserer Mandantschaft stehende Grundstück liegt nicht im un-mittelbaren Geltungsbereich des streitgegenständlichen Bebauungsplanes. Das Grundstück grenzt unmittelbar an das streitgegenständliche Plangebiet an, be-findet sich in direkter Nachbarschaft.

Ab hier Fortsetzung des Textes, identisch für die fünf Schreiben.



Der streitgegenständliche Planungsbereich berührt einen Teil der, so im historischen Kontext bekannten „Ziegensiedlung“. Es handelt sich hierbei um die älteste Siedlung Traunreuts.

Hier wurden die ersten Einfamilienhäuser der Stadt errichtet. Aus dieser Bebauung entwickelte sich eine ruhige Wohnsiedlung. Der Bereich des Bebauungsplanes ist geprägt durch Einfamilienhäuser. Aber auch in dem, den Bebauungsplan umgebenden Gebiet, finden sich ausschließlich dem Wohnen dienende Gebäude, dies im Schwerpunkt in Form von Einfamilienhäusern.

In seinen Wesenszügen unangetastet wird durch die Stadt Traunreut an den hier, den streitgegenständlichen Planungsbereich umgreifenden, planerischen Vorgaben über mehrere Jahrzehnte festgehalten.

Sowohl hinsichtlich Art als auch Maß der baulichen Nutzung waren in der jüngeren Vergangenheit die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffend die angrenzenden Grundstücke regelmäßig einzuhalten.

Der ausdrückliche stadtplanerische Wille zur Erhaltung der bisherigen Prägung des Gebietes dokumentiert sich in der bisherigen Anwendung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.

Die Realisierung der nunmehr streitgegenständlichen Planung hat unmittelbare Auswirkung auf das Wohngrundstück der Einwender.

Dies insbesondere unter dem Gesichtspunkt einer planbedingten Mehrbelastung, die die Schwelle hin zu schädlichen Umwelteinwirkungen überschreiten. Auch sieht sich die streitgegenständliche Planung Widersprüchen zu wesentlichen bauplanungsrechtlichen Grundzügen bzw. Grundsätzen ausgesetzt.

2. Nach dem planerischen Willen ist angedacht per Bebauungsplan auf den eingangs bezeichneten Grundstücken vier Boardinghäuser mit insgesamt 20 Wohneinheiten zu realisieren.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzungen stehen elfmal elf Meter hohe, zweigeschossige Häuser zur Diskussion. Insgesamt sollen 32 Stellplätze - 24 in Tiefgarage und acht oberirdische Stellplätze - entstehen.

In tatsächlicher wie rechtlicher Hinsicht handelt es sich bei dem Vorhaben um einen Beherbergungsbetrieb der Zimmer oder Appartements mit hotelähnlichen Leistungen vermietet.

Anstoß fand das streitgegenständliche Vorhaben auf Anfrage aus privaten Investorenkreisen hin. Eine Beplanung der streitgegenständlichen Flächen auf eigenen, städteplanerischen Antrieb hin erfolgte durch die Stadt Traunreut nicht.



3. Namens und im Auftrag unserer Mandanten dürfen wir vorausschicken, dass sich das streitgegenständliche Projekt aus tatsächlichen wie rechtlichen nicht wird realisieren lassen.

Insofern haben wir namens und im Auftrag unserer Mandantschaft folgenden Antrag zu stellen:

Planung in der gegenwärtigen Form wird nicht weiterverfolgt. Alternativen, nach welchen sich die streitgegenständliche Planung realisieren lassen wird, bestehen nicht.

4. Die Einwendungen sind konkret wie folgt zu formulieren:

a) Die Planung ist nicht erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 S 1 BauGB.

Zwar sind die ausweislich der Begründung zu o. a. Bebauungsplan gehend gemachten Planungsziele grundsätzlich geeignet, eine städtebaulich ausreichende Motivation zu liefern, gemessen an den Planungszielen, auf die sich die Stadt als Plangeberin beruft, fehlt es der konkreten Planung jedoch an einer ausreichenden Rechtfertigung.

Die Ausweisung des streitgegenständlichen Gebiets ist nicht städtebaulich motiviert. Eine Umsetzung erfolgt einzig auf entsprechendes Interesse aus Investorenkreisen hin.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Was in diesem Sinne erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde.

Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind unter anderem Pläne, die einer positiven städtebaulichen Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichen die Planungsinstrumente des BauGB nicht bestimmt sind. In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Bauleitplanung eine erste, strikt bindende Schranke, die grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt.

Für die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung ist demgegenüber das Abwägungsgebet maßgeblich, das gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darauf gerichtet ist, die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und unverhältnismäßige oder gleichheitswidrige Belastungen zu vermeiden (vgl. BVerwG, U. v. 10.09.2015, Az. 4 CN 8/14 – juris. Rn. 12) und, wie nachstehend ausgeführt, ebenso der streitgegenständlichen Planung entgegensteht.



Das Erfordernis einer positiven städtebaulichen Planungskonzeption ist vorliegend nicht ansatzweise erkennbar.

Wie vorstehend dargelegt, liegen die streitgegenständlichen Grundstücke in einem Gebiet, welches seinerseits planerisch als allgemeines Wohngebiet, faktisch jedoch als reines Wohngebiet anzusehen ist. Gebietstypisch ist eine Prägung durch Einfamilienhäuser, Wohnbebauung.

Die angedachte Nutzung auf den streitgegenständlichen Flächen – namentlich Boardinghäuser – steht hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit im deutlichen, bauplanungsrechtlichen Widerspruch zu der im Übrigen vorhandenen Bebauung.

Der bisherige Bebauungsplan trägt der Umgebungsbebauung hinreichend dahingehend Rechnung, als dieser vier Einzelhäuser vorsieht.

Eine Rechtfertigung der angedachten Boardinghäuser erfolgt einzig mit der - inhaltsleeren – Festlegung, dass „aufgrund der Prägung als Industrie- und Gewerbestadt [...] Wohnen in Form eines Boardinghauses [...] dringend benötigt werde“ und eben diese Form von Wohnen benötigt werden. Mit einer Nachverdichtung im streitgegenständlichen Bereich könne eben dieser Wohnraum geschaffen werden.

Eine weitere Begründung enthält der streitgegenständliche Entwurf des o. a. Bebauungsplanes nicht.

Die Stadt Traunreut als Plangeberin lässt hierbei völlig außer Acht, aus welchen Umständen sich das streitgegenständliche Vorhaben nunmehr ausgerechnet in einem typischerweise von Einfamilienhäusern geprägten Gebiet mit einer derart massiven Bebauung zu realisieren ist.

Städteplanerisch ist entgegenzuhalten, dass eine valide Bedarfserhebung überhaupt nicht erfolgt ist. Eine konkrete Bedarfserhebung - so z. B. bei regionalen Unternehmen nach einem konkreten, nachweislich begründbaren Bedarf – ist seitens der Plangeberin nicht erfolgt.

Sowohl Planung als auch Begründung ist auf Initiative durch Investorenseite hin erfolgt.

Eine eigene, reflektierte Bedarfserhebung ist durch die Stadt als Plangeberin nicht erfolgt, wenigstens den hier dokumentieren Sitzungsprotokollen als auch sonstigen Unterlagen nicht zu entnehmen.

Ferner muss sich die Stadt als Plangeberin hier auch entgegenhalten lassen, dass in Abweichung zur nunmehrigen Planung zuletzt ein ebensolches Projekt richtigerweise im Bereich des sog. MunaPark Diskussion erfahren hat.



Seitens der Stadt als Plangeberin stand nach deren Vorstellung Wohnen als auch die Thematik Boardinghaus auf ebenjenem Gelände zur Diskussion. Ausweislich der seinerseits – hier dokumentierten – getroffenen Aussagen ließen sich auf ebenjenem Gebiet „zwischen 80 und 90 Wohneinheiten“ realisieren.

Der hier nunmehr im streitgegenständlichen Verfahren - wie ausgeführt ohne nähere Begründung bzw. Bedarfserhebung - festgestellte Bedarf von Boardinghäusern hat bereits im Vorfeld Diskussion erfahren und ließe sich nach eigenen Vorstellungen der Stadt als Plangeberin im Bereich des Geländes MunaPark realisieren.

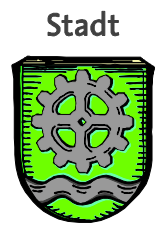
Ohne jede Berücksichtigung blieben die Ideen um eine Nutzungsänderung betreffend Räumlichkeiten des Jugendsiedlung Traunreut e. V.. Wie bekannt, stehen dort Räumlichkeiten – dies unmittelbar in zentraler Lage – zur Verfügung welche zur Nutzung als Boardinghaus jüngst parallel zum streitgegenständlichen Vorhaben Diskussion erfahren haben. Es handelt sich hierbei um Räumlichkeiten, welche ohne größeren Aufwand entsprechende Umgestaltung – dies auch in bauplanungs- wie bauordnungsrechtlicher Sicht - erfahren können. Ein Neubau ist nicht erforderlich. Ebenso stehen dort bereits ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Ein zusätzlicher Flächenverbrauch ist hier – im Gegensatz zur streitgegenständlichen Planung – nicht gegeben. Der hier nunmehr im streitgegenständlichen Bedarf an entsprechenden Apartments ließe sich problemlos ohne weiteren Flächenverbrauch auf ebenjenem Gelände realisieren, welches hier bauplanungsrechtlich unproblematisch einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden kann. Wenn schon ein entsprechender Bedarf diskutiert wird, so erschließt sich nicht, weshalb diese Option stadtplanerisch keine weitere Verfolgung erfuhr bzw. weshalb hier im streitgegenständlich Planungsgebiet ein überhängender Bedarf konstruiert werden soll.

Ferner sind in ebenjene Überlegungen sozialpolitische Erwägungen einzustellen. Den Tätigkeits- und Wirkungsbereich des Jugendsiedlung Traunreut e. V. dürfen wir als bekannt unterstellen. Mit Blick auf die integrativen Angebote liegt es auf der Hand, dass hier u. U. im Rahmen eines Boardinghauses weiter anfallende Leistungen bzw. Angebot durch ebenjenen Träger angeboten werden könnte.

Die Stadt als Plangeberin möge sich selbstkritisch mit ebenjenem Sachverhalt auseinandersetzen und in die Abwägung einstellen, weshalb hier nunmehr eine Realisierung von Boardinghäusern in einem typischerweise von Einfamilienhäusern geprägten Gebiet erfolgen soll.

Vorliegend soll durch einzelfallbezogene Änderung eines Bebauungsplanes letztlich wirtschaftlichen Interessen auf Investorensseite entsprochen werden. Eine städteplanerische Rechtfertigung ist in Ansehen dieser wie auch den nachfolgenden Ausführungen nicht ersichtlich.

Die hier streitgegenständliche Planung stellt sich bereits vor diesem Hintergrund als offensichtlicher Missgriff dar, der eine städtebauliche Erforderlichkeit i. S. d. § 1 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht im Ansatz rechtfertigen vermag.



Dem grundsätzlichen Interesse nach Bedarf von Wohnraum und Nachverdichtung ist mit der ursprünglichen Bebauung hinreichend Rechnung getragen, dies insb. dergestalt, als es sich hierbei um eine behutsame, dem Gebietscharakter Rechnung tragender, Bebauung handelt die der historisch gewachsenen Lage Rechnung trägt und diese verträglich ordnet. Eine positive Planungskonzeption liegt den nunmehrigen Vorstellungen nicht im Ansatz zugrunde.

Es ist grundsätzlich nicht zu beanstanden, dass einzelne Grundstückseigentümer den Anlass für eine Bauleitplanung geben.

Es drängt, bei der gebotenen Vorsicht in der Formulierung, der Verdacht auf, dass hier private Interessen Befriedigung finden sollen. Das Vorhaben rückt nahe in den Verdacht einer nicht erforderlichen Gefälligkeitsplanung, die hier streitgegenständliche Planung zeigt sich insbesondere im Blick auf die Alternativen als nicht im Ansatz sinnvoll.

Dies zeigt sich insbesondere daran, dass eine rechtliche Bewertung durch Investorensseite übernommen wurde, die Plangeberin selbst hier offensichtlich eine solche vermissen lässt. Auch die hier streitgegenständliche Begründung zum Entwurf ist geprägt von investorensseits vorgelegten Grundrissen, die einen unmittelbaren Zuschnitt auf Interessen der Investoren, nicht jedoch auf städtebaulichen Erfordernissen erkennen lassen. Die vorliegende Planung ist als Gefälligkeitsplanung nicht mit den Grundsätzen von § 1 Abs. 3 BauGB vereinbar.

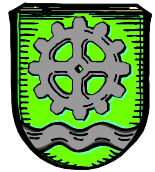
Die Plangeberin möge sich vor dieser Thematik auch zu der Frage erklären, ob hier ein vorhabenbezogener Bebauungsplan unter Kostentragung durch den Investor vorliegt?

b) Mit Blick auf infrastrukturelle Fragestellungen ist auch das sich aus § 1 Abs. 7 BauGB ergebende Gebot der Konfliktbewältigung nicht gewahrt.

Ebenjenes sieht vor, dass ein Bebauungsplan Konflikte, die er selber schafft, nicht unbewältigt lassen darf; mithin muss jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte lösen, in dem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden (vgl. BayVGh, U. v. 10.05.2016 – 9 N 14.2674 – juris Rn. 35).

Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zulasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben.

Dies schließt zwar grundsätzlich eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bebauungsplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht aus. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung auf die Ebene des Planvollzugs sind allerdings überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht wird lösen lassen. Ein Konflikttransfer ist damit nur zulässig,



wenn die Durchführung der Maßnahmen zur Konfliktbewältigung auf einer nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt ist (vgl. BVerwG, B. v. 16.03.2010 – 4 BN 66/09 – juris Rn. 27).

Ob eine Konfliktbewältigung durch späteres Verwaltungshandeln gesichert oder wenigstens wahrscheinlich ist, hat die Gemeinde prognostisch zu beurteilen, da es um den Eintritt zukünftiger Ereignisse geht. Ist insoweit bereits im Zeitpunkt der Beschlussfassung die zukünftige Entwicklung hinreichend sicher abschätzbar, so darf sie dem bei ihrer Abwägung Rechnung tragen (vgl. zum Ganzen: BVerwG, U. v. 05.05.2015 – 4 CN 4/14 – juris Rn. 14). Einer ebensolcher prognostischen Bewertung fehlt es vorliegend hinsichtlich der Verkehrssituation.

Weiterhin wurde bereits durch den VGH München in einem ähnlichen Fall die rechtliche Problematik bei der Erschließung aufgezeigt: Die Erschließung eines Vorhabens ist regelhaft nur dann gesichert, wenn das jeweilige Vorhaben den im Baugebiet zulässigen oder in der Gemengelage vorhandenen Nutzungen entspricht. Das in Frage stehende Gebiet ist geprägt durch Einfamilienhäuser und ist tatsächlich ein reines Wohngebiet (VGH München, B. v. 17.06.2016 - 9 ZB 14.1092). Wie nachstehend angeführt, ist dies vorliegend für das streitgegenständliche Vorhaben – ohne Änderung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen – nicht gegeben.

Durch den Bau von 20 Wohneinheiten wird der aufkommende Verkehr – im Vergleich zur bisherigen Bebauung – im direkten Umfeld drastisch erhöht. Es entspricht allgemeiner Lebenserfahrung, dass hier per se nicht von lediglich nur 20 Bewohnern auszugehen ist, richtigerweise liegt der tatsächliche Ansatz deutlich höher. Berücksichtigung haben weiter die Besucher der Wohnanlage zu finden.

Der Siedlungsbereich ist durch schmale Straßen geprägt, die sich teilweise nur von einem Pkw zu befahren sind. Begegnungsverkehr kann nur erschwert aneinander passieren, soweit dies im Einzelfall überhaupt möglich ist.

Parkende Fahrzeuge – so nach allgemeiner Lebenserfahrung bei der Realisierung der streitgegenständlichen Bebauung anzunehmen, sei es durch Personal der Boardinghäuser, Besucher oder eben Mieter z. B. durch größere Firmenfahrzeuge – erschweren hier diese Probleme zusätzlich.

Auch vor diesem Hintergrund erweist sich die angedachte Bebauung als nicht realisierbar. Negative Auswirkungen auf die Anwohner im Übrigen sind zu besorgen. Dies durch das erhöhte Verkehrsaufkommen als auch die hier zu erwartenden Behinderungen. Eine Zufahrt ist für Rettungsfahrzeuge als Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung nicht gewährleistet.

Ebenso ist nach der Lebenserfahrung – typischerweise für Boardinghäuser anzunehmen – mit einem frühen bzw. späten Abfahrts- wie Zufahrtsverkehr zu rechnen. Ein ordnungsgemäßer Winterdienst wird sich hier nicht realisieren lassen.



Die Begründung zum Bebauungsplan greift die Verkehrsthematik i. S. eines Verkehrskonzeptes nicht ansatzweise auf und handelt die Thematik – ohne weitere Berücksichtigung der Folgefragen – nur pauschal ab.

Soweit hier ausgeführt wird, dass Rad- und Fußwege in die Wiesenflure führen, mag dies sein. Verkannt wird jedoch weiter, dass es hierauf nicht ankommt. Die Plangeberin möge sich im Detail mit den Zuwegungen in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung befassen.

Eine Erschließung erfolgt über den Keplerweg. Ebenjener verfügt nicht über einen Fuß- und Radweg. Die Plangeberin verkennt, dass diese Straße auch bei zahlreichen nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern – zu Fuß wie zu Rad – beliebt ist, dies als Arbeitsweg (hier: insbesondere BSH und Siteco) bzw. als Zuwegung von Schülerinnen und Schülern. Verkannt wird weiter, dass es sich hier bei den unmittelbar betroffenen Straßen um stark frequentierte Zuwegungen hinsichtlich Sportplatz und Schwimmbad handelt.

Nicht nachvollziehbar dargestellt ist, inwieweit hier an der planerisch vorgesehenen Stelle ein gefahrloses Ein- und Ausfahren aus der Tiefgaragenausfahrt erfolgen kann, dies faktisch durch die bisherige Straßengestaltung vor Ort. Sinnvollerweise wäre eine Zufahrt zur Tiefgarage im Inneren des Grundstücks anzusetzen.

Seitens der Anwohner im betroffenen Planbereich, so auch die Befürchtungen unserer Mandantschaft, bestehen Bedenken – dies bedingt um ein notwendigerweise erhöhtes Verkehrsaufkommen – hinsichtlich einer deutlichen Mehrbelastung an Lärmimmissionen wie auch sonstigen, gesundheitsschädlichen Immissionen.

Eine verkehrstechnische Erhebung ist nicht erfolgt. Es ist ein Verkehrskonzept auszuarbeiten.

c) Durch die Änderung des bisherigen Bebauungsplans wird unzulässigerweise eine im Übrigen gebietsfremde Möglichkeit zur Bebauung geschaffen.

Das streitgegenständliche Plangebiet bzw. die hieran angrenzende Umgebung ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO anzusehen. Richtigerweise ist faktisch sogar von einem reinen Wohngebiet auszugehen.

Unabhängig von einer nachträglichen – rechtsmissbräuchlich – geschaffenen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ist in diesem Zusammenhang auszuführen wie folgt:

Selbst wenn ein Vorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht und in seinem Geltungsbereich liegt, kann es trotzdem unzulässig sein, wenn von ihm eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht und die gebotene Rücksichtnahme nicht eingehalten wird.



Bei der vorliegend angedachten Nutzung handelt es sich schlicht um einen Beherbergungsbetrieb und nicht um Wohnen. Eine entsprechende, rechtsverbindliche anderslautende Absichtserklärung findet sich im Bebauungsplanverfahren jedenfalls nicht.

Das Verwaltungsgericht Ansbach hat in einem ähnlich gelagerten Fall entschieden, dass einem Boardinghaus eine Genehmigung nicht erteilt werden kann. Dabei ging es in dem vorliegenden Fall um ein Boardinghaus, in dem nur 3 und nicht wie hier geplant 20 Appartements genehmigt werden sollten (vgl. Urteil vom 22.01.2014 – AN 9 K 13.01327).

Zum Begriff des Wohnens führt das VG Ansbach aus, ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (B. v. 25.03.1996 – 4 B 302.95 – NVwZ 1996, 893; B. v. 25.03.2004 – 4 B 15.04 – BRS 67 Nr. 70; B. v. 17.12.2007 – 4 B 54.07 – juris) eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts notwendig.

Diese Definition soll den Bereich des Wohnens als Bestandteil der privaten Lebensgestaltung kennzeichnen. Gemeint ist damit die Nutzungsform des selbstbestimmt geführten privaten Lebens „in den eigenen vier Wänden“, die auf eine gewisse Dauer angelegt ist und keinem anderen in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Nutzungszweck verschrieben ist, insbesondere keinen irgendwie gearteten Erwerbs-, Übernachtungs- oder temporären Erholungszwecken dient.

Das VG Ansbach ist hierzu weiter wie folgt zu zitieren:

Ausgehend von der Zweckbestimmung des Aufenthalts in den Räumen unterscheidet sich Wohnen von anderen Nutzungsarten, die sich durch ein Übergangsweises, nicht „alltägliches“ Wohnen oder ein provisorisches, einem begrenzten Zweck dienendes Unterkommen auszeichnen. „Ferienwohnen“ bzw. ein kurzer geschäftlicher Aufenthalt ist ebensowenig auf Dauer angelegt, wie das Unterkommen in Herbergen jeder Art. Nach dem Dargelegten fällt ein Boardinghaus somit nicht unter den Begriff des „Wohnens“.

Das Vorhaben ist auch nicht ausnahmsweise zulässig nach § 30 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, da ihm die auch für die Erteilung von Ausnahmen unmittelbar geltende Zulässigkeitsgrenze aus § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO entgegensteht.

§ 15 Abs. 1 BauNVO bedeutet für die in den Baugebietsvorschriften als Ausnahmen vorgesehenen Anlagen, dass mit ihrer Unzulässigkeit im Sinne des § 15 Abs. 1 BauNVO die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nicht gegeben sind, so dass es zu einer Ermessensentscheidung über die Erteilung einer Ausnahme nicht kommt (BVerwG, U. v. 06.10.1989 – 4 C 14.87 – BVerwGE 82, 343 ff.; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand 01.09.2013, § 15 Rn. 9).



Im allgemeinen Wohngebiet können zwar Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden. Nach diesseitiger Auffassung ist aufgrund des zu Beginn dargelegten, das Boardinghaus in seiner geplanten Form bereits nach Art, Größe und störenden Auswirkungen geeignet, den Gebietscharakter des Wohngebiets zu stören, so dass bereits das allgemeine und ungeschriebene Erfordernis der Gebietsverträglichkeit im Hinblick auf die Art der Nutzung einer Genehmigung entgegenstehen würde. Hier muss auch bedacht werden, dass zwar der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorsieht, das Gebiet in seiner tatsächlichen Ausgestaltung einem reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO entspricht.

Gem. § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO sind bauliche Anlagen weiter auch dann unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Auch der VGH München hat in seinem das obige Urteil betreffenden Berufungszulassungsbeschluss entschieden, dass ein Vorhaben als Boardinghaus in einem Gebiet, in dem die nähere Umgebung von Wohngebäuden geprägt ist, den maßstabsbildenden Rahmen hinsichtlich Art der baulichen Nutzung verlässt, weil dessen Nutzung eben nicht der Nutzung eines Wohngebäudes entspricht. Hierdurch würden bodenrechtliche Spannungen entstehen. Eine entsprechende Baugenehmigung für das Boardinghaus würde demnach den Gebietserhaltungsanspruch verletzen und ist nicht zulässig. (Beschluss vom 17.06.2016 – 9 ZB 14.1092)

Das Bundesverwaltungsgericht erkennt jedem Grundstückseigentümer ausdrücklich das Recht zu, sich innerhalb des von ihm bewohnten Baugebiets gegen jede artfremde Bebauung zu wehren, der sog. „Gebietserhaltungsanspruch“. Seine Grundlage hat dieser im „nachbarlichen Austauschverhältnis“ und im Gedanken der „Schicksalsgemeinschaft“ (BVerwG, B. v. 11.04.1996 – 4 B 51/96).

Wie eingangs ausgeführt, sind als nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unter anderem solche Pläne anzusehen, die ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des BauGB nicht bestimmt sind. Hier soll vorliegend über einzelfallbezogene Änderung des streitgegenständlichen Bebauungsplanes eine Bebauung der Art als auch des Maßes nach legalisiert werden, welche nach vorgenannten Grundsätzen nur bei konkreter Betrachtung des Einzelfalls Zulassung finden können. Ferner liegt ein konkretes Betreiberkonzept noch nicht einmal vor. Die Instrumentarien des Bauplanungsrechts werden hier letztlich eingesetzt, um sich vorstehend angeführten Abwägungs- bzw. Betrachtungsszenarien – die Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Boardinghauses in einem allgemeinen Wohngebiet – zu entziehen.

Dem streitgegenständlichen Vorhaben ist aus den vorstehenden Gründen § 1 Abs. Nr. 2 BauGB entgegenzuhalten, ausweislich dessen die Wohnbedürfnisse



der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen sind.

Wie dargestellt, handelt es sich hier um eine historisch von jeher mit Einfamilienhäusern geprägte Siedlung. Lange, nachbarschaftliche Beziehungen wurden und werden gebietstypisch in einem engen Miteinander aufgebaut. Die Wohnsituation in einem Boardinghaus stellt sich unstrittig anders dar, richtigerweise ist von „Kommen und Gehen“ auszugehen, ein dauerhaftes Wohnen ist unstrittig nicht angedacht. Diese Art des temporären Wohnens unter geradezu Anonymität erweist sich als gebietsfremd, verändert nachhaltig hier im Planbereich bzw. dessen Umgebung gewachsenen, stabilen Bewohnerstrukturen.

Die Art und Weise dieser Form des Wohnens weckt auch ein nachteilig verändertes Sicherheitsgefühl.

Im übrigen – auch dies ist einzuwenden – fügt sich die nunmehr angedachte Bebauung auch gestalterisch, es seien hier insbesondere die Glaspysramiden angesprochen, nicht ansatzweise in die Bebauung ein. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB steht dem entgegen.

In die Abwägung ist vor diesem Hintergrund weiter § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB einzustellen. Naturgemäß ist ein Auswahlermessen des Vermieters – anders als dies z. B. bei einem klassischen Wohnverhältnis von langer Dauer angelegt ist – hinsichtlich der Mieter an maximaler Rendite, Auslastung, ausgerichtet. Ein anonymer, teil häufig wechselnder Personenkreis trägt zur Besorgnis der Anwohner bei.

d) Entgegen den Feststellungen der Plangeberin ist eine Umweltprüfung nach Maßgabe von § 2 Abs. 4 BauGB zwingend vorzunehmen.

In dem streitgegenständlich Bereich – dies nicht einzig auf den Planbereich beschränkt – sind Populationen an Fledermäusen zu finden. Es ist davon auszugehen, dass ebendiese Populationen wenigstens durch die Baumaßnahmen selbst, richtigerweise jedoch auch durch die – im Vergleich zur Umgebungsbebauung massiven – Baukörper sich nachteilig auswirken könnten. Es wird darauf hingewiesen, dass ebensolche Populationen umfassenden Schutz durch die einschlägigen Schutzgesetze genießen, insoweit in jedem Falle nach Maßgabe von § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchst. a) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist.

5. Die vorstehenden Punkte sind gem. § 1 Abs. 8 BauGB in die Abwägung einzustellen. Richtigerweise steht jedoch bereits der Grundsatz der Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB einer Umsetzung des angedachten Vorhabens entgegen.



Die Planung in der gegenwärtigen Form ist nicht weiter zu verfolgen. Alternativen, nach welchen sich die streitgegenständlich Planung realisieren wird lassen, bestehen nicht.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Zu der laufenden Bebauungsplanänderung ist folgendes festzustellen:

- Die laufende Bebauungsplanänderung sieht keine Änderung der bisher festgesetzten Art der Nutzung vor. Es war und ist auch künftig ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauGB festgesetzt.
- Die Anzahl von vier Einzelhäusern bleibt unverändert.
- Die Grundflächen der bisher zulässigen Bebauung mit Haustyp D2 (120 m²), D3 (200 m²) und 2 Häuser Typ E (je 100 m²) ergibt eine Summe von 520 m². Die künftig möglichen Häuser mit 11,00 m x 11,00 m und einem Vorbau vom 1,50 m x 5,50 m haben eine Grundfläche von 129,25 m², in Summe aller 4 Gebäude von 517 m².
- Die maximal zulässige Wandhöhe von 6,30 m sowie die Anzahl der Vollgeschosse (II) gelten unverändert weiter.
- Die GFZ von 0,5 ist gleich geblieben.
- Die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,48 ist durch die Tiefgarage verursacht.
- Die neue Festsetzung der Baugrenzen geht nicht über den bisher sehr großzügig festgesetzten Bauraum hinaus.
- Anstelle der bisher zulässigen 7 Wohneinheiten werden 20 Wohneinheiten zugelassen.
- Eine Tiefgarage mit 24 Stellplätzen wird zugelassen. Dafür entfallen die bisher 8 zulässigen Garagen oder Carports.
Die übrigen Änderungen betreffen überwiegend gestalterische Festsetzungen.
- Bei den Zeltdächern wurde die max. Dachneigung von 18° auf 37° erhöht.
- Die max. zulässige Tiefe von Balkonen wurde um 0,25 m auf 1,50 m erhöht.
- Gauben in gewölbter Form werden zugelassen.
- Die Spitze des Zeltdaches darf als Glaspypamide ausgeführt werden.

Wie der obigen Auflistung zu entnehmen ist, weichen die vorgesehenen Änderungen eben nicht von den bisherigen Grundzügen der Planung ab. Die Bebauungsplanänderung orientiert sich was die Art und das Maß der baulichen Nutzung betrifft an den bisherigen Festsetzungen.

Als Art der baulichen Nutzung war bisher ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Hieran ändert sich auch nichts durch das laufende Verfahren. Es wurde explizit keine Festsetzung getroffen, die Boardinghäuser zulassen. Ob eine Zulässigkeit von Boardinghäusern als Wohnnutzung oder als Beherbergungsbetrieb gegeben oder nicht gegeben ist, wird im Genehmigungsverfahren anhand einer detaillierten Betriebsbeschreibung zu klären sein. Hierzu wird auf die drei verlesenen Stellungnahmen aus der Stadtratssitzung am 25.07.2019 verwiesen. Die Stellungnahme der Rechtsanwälte Döring – Spieß- Dr. Busse, München und des Landratsamtes Traunstein – untere Bauaufsichtsbehörde wurden von der Stadt Traunreut eingeholt. Lediglich die Stellungnahme der Rechtsanwälte Biedenkopf, Dresden, wurde vom Antragsteller an die Stadt mit



der Bitte um Bekanntgabe im Stadtrat übersandt. Insofern weisen wir den Vorwurf „dass eine rechtliche Bewertung durch Investorensseite übernommen wurde, die Plangeberin selbst hier offensichtlich eine solche vermissen lässt“ auf das Entschiedenste zurück.

Zusätzlich definiert sich der Charakter eines Gebäudes aus den Grundrissen der Baueingabeplanung. Aus dieser muss ebenso ersichtlich sein, dass diese ein selbstbestimmtes Leben bzw. Wohnen ermöglicht. Auch dürfen keine Einrichtungen vorhanden sein, wie sie für einen Beherbergungsbetrieb notwendig sind wie z. B. Rezeption, Gastwirtschaftsräume usw.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bleibt die Anzahl von 4 Einzelhäusern mit zwei Vollgeschossen, einer max. seitlichen Wandhöhe von 6,30 m sowie einer GFZ von 0,5 und einer Grundfläche der Hauptgebäude mit 517 m² (statt bisher 520 m²) unverändert. Lediglich aufgrund der von der Stadt geforderten Tiefgarage erhöht sich die GRZ auf 0,48. Hierbei handelt es sich um einen Grundsatzbeschluss des Stadtrats, dass bei einer Summe ab 10 Wohneinheiten auf einem Grundstück mind. 50 % der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen sind. Im Gegenzug entfallen die bisher zulässigen 8 oberirdischen Garagen oder Carports.

Der Bedarf an Boardinghäusern wurde den Vertretern der Stadt bei diversen Besprechungen mit örtlichen Betrieben immer wieder bestätigt. Insofern hat die Stadt auf eine seit längeren bestehende Nachfrage bei der Vorstellung des Konzepts des Antragstellers zur Errichtung von Boardinghäusern positiv reagiert. Die bisherige Konzeption mit 7 Wohneinheiten für Familien war jedoch für diese neue Nutzung nicht geeignet. Deshalb wurde einer Reduzierung der Wohnungsgrößen zugestimmt und dafür die Anzahl der Wohneinheiten erhöht. Hierbei kann man nicht von einer Gefälligkeitsplanung sprechen, da sich das Angebot des Investors mit dem von der Stadt festgestellten Bedarf deckt.

Es ist nicht vorgesehen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Planungskosten für die laufende Bebauungsplanänderung werden jedoch vom Antragsteller getragen, wie dies bei konkret einzelnen Antragstellern zuordenbaren Verfahren in Traunreut üblich ist.

Die Breite des öffentlichen Straßenraumes beträgt hier nach Plan ca. 6,00 m. Dadurch ist ein ausreichender Regelquerschnitt für Verkehr und Gegenverkehr mit zwei PKW selbst bei unverminderter Geschwindigkeit von ≤ 50 km/h nach RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) vorhanden. Bei einer Verminderung der Geschwindigkeit auf ≤ 40 km/h ist Raum für einen PKW und einen LKW oder für zwei LKW im Gegenverkehr ohne Sicherheitsabstand nach RAST 06 noch vorhanden."

Die Zufahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge ist aufgrund der Straßenbreite sowohl jetzt wie auch in Zukunft gewährleistet. Die Ausarbeitung eines Verkehrskonzeptes für eine untergeordnete Straße im Verkehrsnetz der Stadt Traunreut, die in der Abwicklung insgesamt nur 225 m beträgt, deren Namen noch dazu "Weg" beinhaltet scheint etwas überzogen. Zusätzlich ist nach ca. der Hälfte der Strecke ein Ausweichen an der Einmündung des Flurweges und der



Sonnenstraße mit dem vorgelagerten kleinen Platz jederzeit möglich. Wer einen Fuß- und Radweg sucht, findet ihn am Trauring, von dem aus man genauso schnell zum Schwimmbad wie auch zu den sonstigen genannten Zielpunkten gelangt. Wer nicht in den Keplerweg muss, wird auch nicht über diesen fahren, um die genannten Ziele zu erreichen. Vor allen Dingen nicht mit dem Auto.

Die behauptete Zunahme des Verkehrs durch die geplante Nutzung gegenüber der bisher zulässigen Nutzung kann so nicht gesehen werden. Bei 7 Wohnungen für Familien ist pro Wohnung mit 3 bis 4 Bewohnern zu rechnen. Dies ergibt insgesamt rd. 25 Bewohner. Hiervon fährt mindestens eine Person zur Arbeit. Erfahrungsgemäß werden auch die Kinder mit dem Auto zur Kindertagesstätte oder Schule gebracht. Ebenso ist dies am Nachmittag der Fall, wenn die Kinder zum Sport, Musikunterricht usw. gebracht werden. Außerdem sind zahlreiche Versorgungsfahrten für eine mehrköpfige Familie erforderlich. Bei dem Boardinghaus ist mit einer Belegung von ein bis zwei Personen je Wohnung zu rechnen. Dies ergibt bei voller Auslastung rd. 30 Bewohner. Die Nutzer des Boardinghauses verlassen in der Früh die Wohnung und kehren erst am Abend wieder heim. An den Wochenenden ist damit zu rechnen, dass eine Vielzahl gar nicht vor Ort ist. Es sind genügend Stellplätze (insgesamt 32), davon 24 in der Tiefgarage und 8 oberirdisch vorhanden. Es besteht keine Notwendigkeit, dass die Bewohner auf der öffentlichen Straße ihre Fahrzeuge abstellen. Für evtl. Besucher stehen die oberirdischen Stellplätze zur Verfügung.

Die angeführte Alternative für ein Boardinghaus in den Räumen der Jugendsiedlung war bei Vorstellung des Vorhabens durch den Antragsteller bei der Stadt nicht bekannt. Dies schließt jedoch eine Umsetzung des Vorhabens im Bereich des Keplerweges nicht aus. Der inzwischen präsentierte Bebauungsvorschlag für den Bereich des Munaparks sieht eine Nutzung für ein Boardinghaus nicht vor.

Die Bebauung im Bereich der Sonnenstraße (Ziegensiedlung) und im Bereich des Keplerweges südlich des Traurings ist nicht vergleichbar. Der Bereich in der Sonnenstraße wurde Anfang der 50-iger Jahre des vergangenen Jahrhunderts als Nebenerwerbssiedlung errichtet. Der Bereich am Keplerweg wurde erst in den 60-iger Jahren bebaut. Hierbei wurde auf der westlichen Seite des Keplerwegs eine erdgeschossige Bungalowbebauung verwirklicht. Der Bereich südlich des Traurings zwischen Keplerweg und Kopernikusstraße hat eher städtischen Charakter. Der landwirtschaftliche Nebenerwerb stand hier nicht mehr im Vordergrund.

Eine Untersuchung zu § 44 BNatSchG (spezieller Artenschutz) bezüglich Fledermäuse wurde durchgeführt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Naturschutzrechtliche Hinweise

Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten zu Fledermäusen durch das Planungsbüro Schuardt, Traunstein, erstellt. Hierbei wurde folgendes festgestellt: Da ein Einwandern von Fledermäusen nach dem Winter 2019/2020 nicht ausgeschlossen werden kann, sind kurz vor dem Abbruch des Gebäudes durch eine



fachlich versierte Person die betroffenen Rollokästen zu öffnen und auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen. Möglicherweise vorhandene Fledermäuse sind zu bergen und an einer sicheren, erhöhten Stelle außerhalb des Gebäudes abzulegen. Die Spalten sind mit einem Klebeband zu verschließen. Nachdem vom Abriss des Gebäudes keine Fledermausquartiere betroffen sind, ist die Schaffung von Ersatzquartieren durch Fledermauskästen nicht erforderlich.

Aus den dargelegten Gründen hält die Stadt Traunreut an der vorliegenden Planung fest.

für 8	gegen 3	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Zu der laufenden Bebauungsplanänderung ist folgendes festzustellen:

- Die laufende Bebauungsplanänderung sieht keine Änderung der bisher festgesetzten Art der Nutzung vor. Es war und ist auch künftig ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauGB festgesetzt.
 - Die Anzahl von vier Einzelhäusern bleibt unverändert.
 - Die Grundflächen der bisher zulässigen Bebauung mit Haustyp D2 (120 m²), D3 (200 m²) und 2 Häuser Typ E (je 100 m²) ergibt eine Summe von 520 m². Die künftig möglichen Häuser mit 11,00 m x 11,00 m und einem Vorbau vom 1,50 m x 5,50 m haben eine Grundfläche von 129,25 m², in Summe aller 4 Gebäude von 517 m².
 - Die maximal zulässige Wandhöhe von 6,30 m sowie die Anzahl der Vollgeschosse (II) gelten unverändert weiter.
 - Die GFZ von 0,5 ist gleich geblieben.
 - Die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,48 ist durch die Tiefgarage verursacht.
 - Die neue Festsetzung der Baugrenzen geht nicht über den bisher sehr großzügig festgesetzten Bauraum hinaus.
 - Anstelle der bisher zulässigen 7 Wohneinheiten werden 20 Wohneinheiten zugelassen.
 - Eine Tiefgarage mit 24 Stellplätzen wird zugelassen. Dafür entfallen die bisher 8 zulässigen Garagen oder Carports.
- Die übrigen Änderungen betreffen überwiegend gestalterische Festsetzungen.
- Bei den Zeltdächern wurde die max. Dachneigung von 18° auf 37° erhöht.
 - Die max. zulässige Tiefe von Balkonen wurde um 0,25 m auf 1,50 m erhöht.
 - Gauben in gewölbter Form werden zugelassen.
 - Die Spitze des Zeltdaches darf als Glaspypamide ausgeführt werden.

Wie der obigen Auflistung zu entnehmen ist, weichen die vorgesehenen Änderungen eben nicht von den bisherigen Grundzügen der Planung ab. Die Bebauungsplanänderung orientiert sich was die Art und das Maß der baulichen Nutzung betrifft an den bisherigen Festsetzungen.

Als Art der baulichen Nutzung war bisher ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Hieran ändert sich auch nichts durch das laufende Verfahren. Es wurde explizit keine Festsetzung getroffen, die Boardinghäuser zulassen.



Ob eine Zulässigkeit von Boardinghäusern als Wohnnutzung oder als Beherbergungsbetrieb gegeben oder nicht gegeben ist, wird im Genehmigungsverfahren anhand einer detaillierten Betriebsbeschreibung zu klären sein. Hierzu wird auf die drei verlesenen Stellungnahmen aus der Stadtratssitzung am 25.07.2019 verwiesen. Die Stellungnahme der Rechtsanwälte Döring – Spieß- Dr. Busse, München und des Landratsamtes Traunstein – untere Bauaufsichtsbehörde wurden von der Stadt Traunreut eingeholt. Lediglich die Stellungnahme der Rechtsanwälte Biedenkopf, Dresden, wurde vom Antragsteller an die Stadt mit der Bitte um Bekanntgabe im Stadtrat übersandt. Insofern weisen wir den Vorwurf „dass eine rechtliche Bewertung durch Investorenseite übernommen wurde, die Plangeberin selbst hier offensichtlich eine solche vermissen lässt“ auf das Entschiedenste zurück.

Zusätzlich definiert sich der Charakter eines Gebäudes aus den Grundrissen der Baueingabeplanung. Aus dieser muss ebenso ersichtlich sein, dass diese ein selbstbestimmtes Leben bzw. Wohnen ermöglicht. Auch dürfen keine Einrichtungen vorhanden sein, wie sie für einen Beherbergungsbetrieb notwendig sind wie z. B. Rezeption, Gastwirtschaftsräume usw.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bleibt die Anzahl von 4 Einzelhäusern mit zwei Vollgeschossen, einer max. seitlichen Wandhöhe von 6,30 m sowie einer GFZ von 0,5 und einer Grundfläche der Hauptgebäude mit 517 m² (statt bisher 520 m²) unverändert. Lediglich aufgrund der von der Stadt geforderten Tiefgarage erhöht sich die GRZ auf 0,48. Hierbei handelt es sich um einen Grundsatzbeschluss des Stadtrats, dass bei einer Summe ab 10 Wohneinheiten auf einem Grundstück mind. 50 % der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen sind. Im Gegenzug entfallen die bisher zulässigen 8 oberirdischen Garagen oder Carports.

Der Bedarf an Boardinghäusern wurde den Vertretern der Stadt bei diversen Besprechungen mit örtlichen Betrieben immer wieder bestätigt. Insofern hat die Stadt auf eine seit längeren bestehende Nachfrage bei der Vorstellung des Konzepts des Antragstellers zur Errichtung von Boardinghäusern positiv reagiert. Die bisherige Konzeption mit 7 Wohneinheiten für Familien war jedoch für diese neue Nutzung nicht geeignet. Deshalb wurde einer Reduzierung der Wohnungsgrößen zugestimmt und dafür die Anzahl der Wohneinheiten erhöht. Hierbei kann man nicht von einer Gefälligkeitsplanung sprechen, da sich das Angebot des Investors mit dem von der Stadt festgestellten Bedarf deckt.

Es ist nicht vorgesehen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Planungskosten für die laufende Bebauungsplanänderung werden jedoch vom Antragsteller getragen, wie dies bei konkret einzelnen Antragstellern zuzuordnenden Verfahren in Traunreut üblich ist.

Die Breite des öffentlichen Straßenraumes beträgt hier nach Plan ca. 6,00 m. Dadurch ist ein ausreichender Regelquerschnitt für Verkehr und Gegenverkehr mit zwei PKW selbst bei unverminderter Geschwindigkeit von ≤ 50 km/h nach RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) vorhanden. Bei einer Verminderung der Geschwindigkeit auf ≤ 40 km/h ist Raum für einen PKW und einen



LKW oder für zwei LKW im Gegenverkehr ohne Sicherheitsabstand nach RAS 06 noch vorhanden."

Die Zufahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge ist aufgrund der Straßenbreite sowohl jetzt wie auch in Zukunft gewährleistet. Die Ausarbeitung eines Verkehrskonzeptes für eine untergeordnete Straße im Verkehrsnetz der Stadt Traunreut, die in der Abwicklung insgesamt nur 225 m beträgt, deren Namen noch dazu "Weg" beinhaltet scheint etwas überzogen. Zusätzlich ist nach ca. der Hälfte der Strecke ein Ausweichen an der Einmündung des Flurweges und der Sonnenstraße mit dem vorgelagerten kleinen Platz jederzeit möglich. Wer einen Fuß- und Radweg sucht, findet ihn am Trauring, von dem aus man genauso schnell zum Schwimmbad wie auch zu den sonstigen genannten Zielpunkten gelangt. Wer nicht in den Keplerweg muss, wird auch nicht über diesen fahren, um die genannten Ziele zu erreichen. Vor allen Dingen nicht mit dem Auto.

Die behauptete Zunahme des Verkehrs durch die geplante Nutzung gegenüber der bisher zulässigen Nutzung kann so nicht gesehen werden. Bei 7 Wohnungen für Familien ist pro Wohnung mit 3 bis 4 Bewohnern zu rechnen. Dies ergibt insgesamt rd. 25 Bewohner. Hiervon fährt mindestens eine Person zur Arbeit. Erfahrungsgemäß werden auch die Kinder mit dem Auto zur Kindertagesstätte oder Schule gebracht. Ebenso ist dies am Nachmittag der Fall, wenn die Kinder zum Sport, Musikunterricht usw. gebracht werden. Außerdem sind zahlreiche Versorgungsfahrten für eine mehrköpfige Familie erforderlich. Bei dem Boardinghaus ist mit einer Belegung von ein bis zwei Personen je Wohnung zu rechnen. Dies ergibt bei voller Auslastung rd. 30 Bewohner. Die Nutzer des Boardinghauses verlassen in der Früh die Wohnung und kehren erst am Abend wieder heim. An den Wochenenden ist damit zu rechnen, dass eine Vielzahl gar nicht vor Ort ist. Es sind genügend Stellplätze (insgesamt 32), davon 24 in der Tiefgarage und 8 oberirdisch vorhanden. Es besteht keine Notwendigkeit, dass die Bewohner auf der öffentlichen Straße ihre Fahrzeuge abstellen. Für evtl. Besucher stehen die oberirdischen Stellplätze zur Verfügung.

Die angeführte Alternative für ein Boardinghaus in den Räumen der Jugendsiedlung war bei Vorstellung des Vorhabens durch den Antragsteller bei der Stadt nicht bekannt. Dies schließt jedoch eine Umsetzung des Vorhabens im Bereich des Keplerweges nicht aus. Der inzwischen präsentierte Bebauungsvorschlag für den Bereich des Munaparks sieht eine Nutzung für ein Boardinghaus nicht vor.

Die Bebauung im Bereich der Sonnenstraße (Ziegensiedlung) und im Bereich des Keplerweges südlich des Traurings ist nicht vergleichbar. Der Bereich in der Sonnenstraße wurde Anfang der 50-iger Jahre des vergangenen Jahrhunderts als Nebenerwerbssiedlung errichtet. Der Bereich am Keplerweg wurde erst in den 60-iger Jahren bebaut. Hierbei wurde auf der westlichen Seite des Keplerwegs eine erdgeschossige Bungalowbebauung verwirklicht. Der Bereich südlich des Traurings zwischen Keplerweg und Kopernikusstraße hat eher städtischen Charakter. Der landwirtschaftliche Nebenerwerb stand hier nicht mehr im Vordergrund.

Eine Untersuchung zu § 44 BNatSchG (spezieller Artenschutz) bezüglich Fledermäuse wurde durchgeführt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Naturschutzrechtliche Hinweise

Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten zu Fledermäusen durch das Planungsbüro Schuardt, Traunstein, erstellt. Hierbei wurde folgendes festgestellt: Da ein Einwandern von Fledermäusen nach dem Winter 2019/2020 nicht ausgeschlossen werden kann, sind kurz vor dem Abbruch des Gebäudes durch eine fachlich versierte Person die betroffenen Rollokästen zu öffnen und auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen. Möglicherweise vorhandene Fledermäuse sind zu bergen und an einer sicheren, erhöhten Stelle außerhalb des Gebäudes abzulegen. Die Spalten sind mit einem Klebeband zu verschließen. Nachdem vom Abriss des Gebäudes keine Fledermausquartiere betroffen sind, ist die Schaffung von Ersatzquartieren durch Fledermauskästen nicht erforderlich.

Aus den dargelegten Gründen hält die Stadt Traunreut an der vorliegenden Planung fest.

Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Mag. Dipl.-Ing. Architekt Martin Jobst, Breslauer Straße 6, 83301 Traunreut, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 536/464 und 536/465, Gemarkung Traunreut, Keplerweg 4, i. d. F. v. 22.08.2019 mit der Begründung i. d. F. v. 22.08.2019, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

für 8	gegen 3	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Mag. Dipl.-Ing. Architekt Martin Jobst, Breslauer Straße 6, 83301 Traunreut, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 536/464 und 536/465, Gemarkung Traunreut, Keplerweg 4, i. d. F. v. 22.08.2019 mit der Begründung i. d. F. v. 22.08.2019, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.



2.4 Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Zwischen altem Festplatz und Kantstraße“ im Bereich der Grundstücke 536/1372, 536/1389, 1177/91, 1177/92, 1177/93 und 1177/193, Gemarkung Traunreut, Werner-von-Siemens-Straße 4, 6 und 8; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 04.07.2019
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 09.07.2019

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

- **Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, München**
Schreiben vom 03.07.2019

„Die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde folgende Stellungnahme ab:

Planung

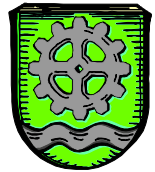
Das ca. 0,34 ha große Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil der Stadt Traunreut, östlich der Ecke Werner-von-Siemens-Straße/Munastraße und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur baulichen Gestaltung geändert werden, um das vorhandene Potential für Wohn- und Gewerbenutzung besser ausschöpfen zu können. Es soll eine maßvolle Nachverdichtung sowie ein zeitgemäßes Wohnraumangebot ermöglicht werden.

Bewertung

Die Bebauungsplanänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.



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

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

- **Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Freilassing**
Schreiben vom 04.07.2019

„Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauer und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis zu den Hauseinführungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.



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

Der Hinweis zu den Hauseinführungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**
Schreiben vom 09.07.2019

Stellungnahme:

„Wasserrechtliche und bodenschutzrechtliche Belange (einschließlich Altlasten) werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16, wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16, wird zur Kenntnis genommen.

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**
Schreiben vom 09.07.2019

„Der vorliegenden Planung können wir zustimmen.
Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die zustimmende Stellungnahme der IHK für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

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

Die zustimmende Stellungnahme der IHK für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Kommunalaufsicht, SG 2.20**
Schreiben vom 23.07.2019



„Aus beitragsrechtlicher Sicht bestehen gegen die o. g. Bebauungsplanänderung keine Einwände.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, SG 2.20, wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, SG 2.20, wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Kreisstraßenverwaltung, SG 3.13**
Schreiben vom 22.07.2019

„In der Anlage erhalten Sie die Stellungnahme der Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Traunstein zur o. g. Änderung des Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet befindet sich **innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt - Erschließung (ODE)** von Traunreut an der Kreisstraße **TS 42** ab ca. Station

TS 42 _ 120 _ 0,277 km bis 0,385 km rechts.

Mit o. g. Änderung des Bebauungsplanes, erstellt durch Büro für Bauleitplanung Josef Brüderl, Moosstraße 19, 83417 Kirchanschöring, i. d. F. vom 17.06.2019, besteht seitens der Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Traunstein, Einverständnis.

Folgendes ist textlich und zeichnerisch festzusetzen:

1. Die Sichtverhältnisse im Bereich der Einmündung zur Kreisstraße dürfen nicht beeinträchtigt werden. Hier sind die erforderlichen Sichtdreiecke nach RASt mit Schenkellängen von jeweils **5 m x 70 m** von Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen oder auch sonstigen sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße, freizuhalten. Ausgenommen sind einzelnstehende Bäume mit einem Astansatz über 2,80 m Höhe sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.
2. Der Verkehrsfluss auf der Kreisstraße, die Leistungsfähigkeit sowie die Funktion der Kreisstraße, darf nicht beeinträchtigt werden.
3. Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt



werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.

4. Wir weisen darauf hin, dass grundsätzlich bei Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen innerhalb der Ortsdurchfahrt ein Mindestabstand von 2 m vom Straßengrundstück einzuhalten ist. Zudem ist ein Abstand einzuhalten, bei dem Sichtdreiecke und Lichtraum auf Dauer freigehalten werden. Durch Baumwurzeln entstehende Schäden an der Fahrbahn und deren Nebenanlagen (Straßenentwässerung usw.) sind vom Verursacher ordnungsgemäß zu beheben und die Kosten zu tragen.
Es ist auf jeden Fall erforderlich, evtl. geplante Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen rechtzeitig vor Pflanzung mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen.
5. Für Schäden, die dem Grundstück oder der Einfriedung des Antragstellers durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser, der Durchführung des Straßenwinterdienstes oder durch den Straßenverkehr allgemein erwachsen, stehen dem Antragsteller und seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche gegen den Landkreis Traunstein zu.
6. Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmemissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße werden vom Landkreis nicht übernommen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Zu 1.) Die im Bereich der Einmündung erforderlichen Sichtdreiecke befinden sich, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ersichtlich, mit Schenkellängen von 10 m x 70 m deutlich außerhalb der Baugrundstücke und damit innerhalb der Straßenverkehrsfläche. Eine Sichtbehinderung aufgrund der Planung ist daher ausgeschlossen.

Zu 2.) Verkehrsfluss, Leistungsfähigkeit und Funktion der Kreisstraße werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, insbesondere da keine weitere Zu- oder Ausfahrt von oder zu dieser vorgesehen ist. Die Stellplätze auf den Baugrundstücken in Queraufstellung sind wie bisher unverändert zulässig.

Zu 3., 5. u. 6.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die jeweiligen Bauherren weitergeleitet.

Zu 4.) Die geplanten Baumstandorte befinden sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert in einem Abstand von mehr als 2 m vom Straßengrundstück. Der Hinweis auf die erforderliche Abstimmung vor Beginn der Baumpflanzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Planänderung ist nicht veranlasst.



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

Zu 1.) Die im Bereich der Einmündung erforderlichen Sichtdreiecke befinden sich, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ersichtlich, mit Schenkellängen von 10 m x 70 m deutlich außerhalb der Baugrundstücke und damit innerhalb der Straßenverkehrsfläche. Eine Sichtbehinderung aufgrund der Planung ist daher ausgeschlossen.

Zu 2.) Verkehrsfluss, Leistungsfähigkeit und Funktion der Kreisstraße werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, insbesondere da keine weitere Zu- oder Ausfahrt von oder zu dieser vorgesehen ist. Die Stellplätze auf den Baugrundstücken in Queraufstellung sind wie bisher unverändert zulässig.

Zu 3., 5. u. 6.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die jeweiligen Bauherren weitergeleitet.

Zu 4.) Die geplanten Baumstandorte befinden sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert in einem Abstand von mehr als 2 m vom Straßengrundstück. Der Hinweis auf die erforderliche Abstimmung vor Beginn der Baumpflanzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T**
Schreiben vom 30.07.2019

„Zur Stellungnahme liegt die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen altem Festplatz und Kantstraße, Stand 17.06.2019, vor.

Die Unterlagen enthalten keinerlei Angaben zum Immissionsschutz. Hier ist insbesondere der Verkehrslärm der Werner-von-Siemens-Straße, aber auch möglicher Gewerbelärm zu beachten.

Zur Ermittlung und Bewertung der Lärmimmissionen wird auf das IMS IIB5-4641-002/10 Lärmschutz in der Bauleitplanung vom 25.07.2014 verwiesen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die geplante Art der Nutzung ist an unveränderter Stelle bereits aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans zulässig. Die demgegenüber nun zusätzlich mögliche Vergrößerung der der Kreisstraße abgewandten Baukörperteile und die Ausbildung eines Vollgeschoßes anstelle eines ausgebauten Dachgeschosses führt zu keiner grundsätzlichen Veränderung hinsichtlich des Immissionsschutzes. Ein ausreichender Schallschutz ist bei der Erstellung der Bauvorlagen stets nachzuweisen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.



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

Die geplante Art der Nutzung ist an unveränderter Stelle bereits aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans zulässig. Die demgegenüber nun zusätzlich mögliche Vergrößerung der der Kreisstraße abgewandten Baukörperteile und die Ausbildung eines Vollgeschoßes anstelle eines ausgebauten Dachgeschosses führt zu keiner grundsätzlichen Veränderung hinsichtlich des Immissionsschutzes. Ein ausreichender Schallschutz ist bei der Erstellung der Bauvorlagen stets nachzuweisen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 02.08.2019

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Aus bauleitplanerischer Sicht sollte aufgrund des gegebenen städtebaulichen Zusammenhanges auch der Bereich der Flurnummer 1177/194 mit erfasst und entsprechend überplant werden, da es sich um ein Gebäudeensemble handelt. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde dieser Bereich im Zusammenhang beplant.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Auffassung, dass auch das östlich angrenzende Grundstück mit überplant werden soll, wird aus fachlicher Sicht grundsätzlich geteilt. Da jedoch der Eigentümer auf absehbare Zeit keine Veranlassung zu baulichen Veränderungen und damit zu einer Umsetzung des Bebauungsplans sieht, wird das Grundstück nicht in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen. Eine der gegenständlichen Planung entsprechende Änderung für das Nachbargrundstück kann ohne nachteilige Auswirkungen auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Eine Planänderung ist daher nicht veranlasst.

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

Die Auffassung, dass auch das östlich angrenzende Grundstück mit überplant werden soll, wird aus fachlicher Sicht grundsätzlich geteilt. Da jedoch der Eigentümer auf absehbare Zeit keine Veranlassung zu baulichen Veränderungen und damit zu einer Umsetzung des Bebauungsplans sieht, wird das Grundstück nicht in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen. Eine der gegenständlichen Planung entsprechende Änderung für das Nachbargrundstück kann ohne nach-



teilige Auswirkungen auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Eine Planänderung ist daher nicht veranlasst.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut**
Schreiben vom 02.08.2019

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 25.06.2019 per Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis zur Lage der Leitungen wird zur Kenntnis genommen und an die jeweiligen Bauherren weitergeleitet. Der Hinweis zu Baumpflanzungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

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

Der Hinweis zur Lage der Leitungen wird zur Kenntnis genommen und an die jeweiligen Bauherren weitergeleitet. Der Hinweis zu Baumpflanzungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

- **Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, RegionalCenter Traunreut**
Schreiben vom 07.08.2019



„Gegen die oben genannte Bebauungsplanänderung bestehen unsererseits keine Einwände.

Die neu zu pflanzenden Bäume dürfen nicht auf die Gasleitungstrasse gepflanzt werden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis zur Lage der Leitungen wird zur Kenntnis genommen und an die jeweiligen Bauherren weitergeleitet. Baumpflanzungen im Bereich der Gasleitungstrasse sind nicht geplant, diese befindet sich lt. Planauskunft innerhalb der Straßenverkehrsfläche. Der Hinweis zu Baumpflanzungen wird dennoch in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

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

Der Hinweis zur Lage der Leitungen wird zur Kenntnis genommen und an die jeweiligen Bauherren weitergeleitet. Baumpflanzungen im Bereich der Gasleitungstrasse sind nicht geplant, diese befindet sich lt. Planauskunft innerhalb der Straßenverkehrsfläche. Der Hinweis zu Baumpflanzungen wird dennoch in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
Schreiben vom 11.07.2019

„Für dieses Verfahren sind keine förmliche Umweltprüfung bzw. kein Umweltbericht sowie keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Doch auch im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB sind die Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Das bedeutet, unberührt bleiben die Vermeidung bzw. Minimierung von Natur- und Landschaftsbeeinträchtigungen. Dies erfordert die Ermittlung des relevanten Sachverhalts.

In diesem Zusammenhang sind auch zu erwartende Konflikte mit artenschutzrechtlichen Verboten und entsprechende Lösungsmöglichkeiten zu prüfen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbote und ihre ggf. erforderlichen Vermeidung - oder ggf. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind nicht abwägbar.

Für eine rechtssichere Planung empfehlen wir daher der Gemeinde,



1. zu ermitteln und zu prüfen, ob der „größere Einzelbaum“ an der Einmündung der Munastraße erhalten und in die Planung integriert werden kann.
2. eine artenschutzrechtliche Ermittlung und Prüfung durchzuführen. Die artenschutzrechtliche Prüfung kann sich auf Vögel und Fledermäuse beschränken. Die Ausführungen zu Punkt 4 „Artenschutz“ in der Begründung sind natur-
schutzfachlich und -rechtlich nicht belastbar.“

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
Ergänzungsschreiben vom 27.11.2019

„Mit der artenschutzrechtlichen Prüfung besteht Einvernehmen. Der Punkt 22 unter den Hinweisen empfiehlt sich für den Bauherrn in die Festsetzungen zu übernehmen, da er sich an diese Regeln grundsätzlich halten muss.

Punkt 23, wird als Vermeidungsmaßnahme im Sinne des §15 BNatSchG angesehen. Beeinträchtigungen können durch diese Maßnahmen vermieden werden. Der Stadtrat kann hierüber abwägen.

In der Stellungnahme vom 11.07.2019 wird von Frau Vogel eine Prüfung des „größeren Einzelbaums“ an der Einmündung zwecks Erhalt und Integration in die Planung gefordert.

Hierzu hat bisher keine weitere Prüfung stattgefunden. Eine so ortsbildprägende Buche, ohne Prüfung auf Erhalt und Vitalität, gegen 4 Jungbäume auszutauschen, steht nicht im Verhältnis.

Die Wertigkeit solcher Bäume ist in Bezug auf Luftreinhaltung, Arteninventar, Sauerstoffproduktion, Ortsbild, Klimaschutz usw. enorm hoch. Auch bezüglich einer Akzeptanz in der umliegenden Nachbarschaft ist ein Erhalt solcher Strukturen sinnvoll.

Bäume dieser Größe können auch trotz Baumaßnahmen, mit einem gewissen Aufwand, erhalten werden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Zustimmung zur artenschutzrechtlichen Prüfung wird zur Kenntnis genommen. Da die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen unabhängig vom Bebauungsplan zur Einhaltung der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich sind, werden sie im Bebauungsplan unter den Hinweisen geführt.

Die im Gutachten darüber hinaus zur zusätzlichen Optimierung der ökologischen Funktionalität empfohlenen Maßnahmen werden ihrem Sinn entsprechend ebenfalls als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bäume haben in Bezug auf Luftreinhaltung, Arteninventar, Sauerstoffproduktion, Ortsbild und Klimaschutz eine enorm hohe Bedeutung. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum besitzt seine derzeit



ortsbildprägende Wirkung in erster Linie aufgrund der noch nicht entsprechend dem Bebauungsplan umgesetzten Bebauung. Der rechtskräftige Bebauungsplan schreibt die ortsbildprägende Wirkung an dieser Stelle jedoch nicht dem Baum, sondern der den öffentlichen Raum bildenden zusammenhängenden Bebauung zu. Dem Baum kommt demnach überwiegend die Funktion der Sicherstellung einer inneren Stadtdurchgrünung zu.

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan wohnt bezüglich des Verhältnisses des zu erhaltenden Baumes zur zulässigen Bebauung ein offensichtlicher Konflikt inne, der mit dieser Änderung gelöst werden soll. Der Abstand des Baumes zur Baugrenze berücksichtigt weder seine tatsächliche Ausdehnung noch den nötigen Abstand zwischen einer Baumkrone und der Fassade eines Gebäudes. Die Erhaltung des Baumes würde ein Zurückweichen der gesamten Bebauung um mind. 6 m bis 8 m erfordern, das Gesamtkonzept der Bebauung wäre damit in Frage gestellt. Da im näheren und weiteren Umfeld ein Defizit an hochwertigen Grünstrukturen und vergleichbaren Bäumen offensichtlich nicht gegeben ist, erscheint der Ersatz der Rotbuche durch vier neu zu pflanzende Bäume zugunsten der Schaffung von Wohnraum in diesem Fall vertretbar.

für 9	gegen 2	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die Zustimmung zur artenschutzrechtlichen Prüfung wird zur Kenntnis genommen. Da die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen unabhängig vom Bebauungsplan zur Einhaltung der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich sind, werden sie im Bebauungsplan unter den Hinweisen geführt.

Die im Gutachten darüber hinaus zur zusätzlichen Optimierung der ökologischen Funktionalität empfohlenen Maßnahmen werden ihrem Sinn entsprechend ebenfalls als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bäume haben in Bezug auf Luftreinhaltung, Arteninventar, Sauerstoffproduktion, Ortsbild und Klimaschutz eine enorm hohe Bedeutung. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum besitzt seine derzeit ortsbildprägende Wirkung in erster Linie aufgrund der noch nicht entsprechend dem Bebauungsplan umgesetzten Bebauung. Der rechtskräftige Bebauungsplan schreibt die ortsbildprägende Wirkung an dieser Stelle jedoch nicht dem Baum, sondern der den öffentlichen Raum bildenden zusammenhängenden Bebauung zu. Dem Baum kommt demnach überwiegend die Funktion der Sicherstellung einer inneren Stadtdurchgrünung zu.

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan wohnt bezüglich des Verhältnisses des zu erhaltenden Baumes zur zulässigen Bebauung ein offensichtlicher Konflikt inne, der mit dieser Änderung gelöst werden soll. Der Abstand des Baumes zur Baugrenze berücksichtigt weder seine tatsächliche Ausdehnung noch den nötigen Abstand zwischen einer Baumkrone und der Fassade eines Gebäudes. Die Erhaltung des Baumes würde ein Zurückweichen der gesamten Bebauung um mind. 6 m bis 8 m erfordern, das Gesamtkonzept der Bebauung wäre damit in Frage gestellt. Da im näheren und weiteren Umfeld ein Defizit an hochwertigen Grünstrukturen und vergleichbaren Bäumen offensichtlich nicht gegeben ist, er-



scheint der Ersatz der Rotbuche durch vier neu zu pflanzende Bäume zugunsten der Schaffung von Wohnraum in diesem Fall vertretbar.

Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die vom Büro für Bauleitplanung, Josef Brüderl, Dipl.-Ing. Univ., Architekt, Stadtplaner, Moosstraße 19, 83417 Kirchanschöring, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Zwischen altem Festplatz und Kantstraße“ im Bereich der Grundstücke 536/1372, 536/1389, 1177/91, 1177/92, 1177/93 und 1177/193, Gemarkung Traunreut, Werner-von-Siemens-Straße 4, 6 und 8, i. d. F. v. 17.06.2019 mit der Begründung i. d. F. v. 17.06.2019, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

für 10	gegen 1	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die vom Büro für Bauleitplanung, Josef Brüderl, Dipl.-Ing. Univ., Architekt, Stadtplaner, Moosstraße 19, 83417 Kirchanschöring, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Zwischen altem Festplatz und Kantstraße“ im Bereich der Grundstücke 536/1372, 536/1389, 1177/91, 1177/92, 1177/93 und 1177/193, Gemarkung Traunreut, Werner-von-Siemens-Straße 4, 6 und 8, i. d. F. v. 17.06.2019 mit der Begründung i. d. F. v. 17.06.2019, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

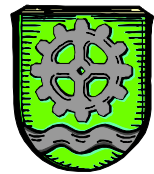
2.5 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchholz“ für den Bereich des „Sondergebietes Möbelhaus“ zum Einbau eines Fitnessstudios und eines Cafés; Antragsteller: Gerhard Jobst

Antragsschreiben vom 23.10.2019

„Hiermit beantrage ich eine Änderung des Bebauungsplanes, 83301 Traunreut, Kirchholzweg 2.

Folgende Änderung/Ergänzung:

- Einbau Fitnessstudio, ca. 1.200 m² Bruttonutzfläche im EG
- Einbau Café ca. 300 m² Bruttonutzfläche im EG



Mit der Bitte um wohlwollende Prüfung des Antrages verbleibe ich.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchholz“ sieht für den Bereich des Möbelmarktes ein Sondergebiet „Möbelmarkt“ vor.

Um diese Nutzungen zu ermöglichen ist es erforderlich, dass im Bebauungsplan neben der bereits zulässigen Nutzung Möbelmarkt auch die Nutzungen

- Fitnessstudio mit 1.200 m² Bruttonutzfläche und
- Café mit 300 m² Bruttonutzfläche

zugelassen werden.

Die geplanten Nutzungen stehen nicht im Widerspruch zur Traunreuter Sortimentsliste.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchholz“ für den Bereich des „Sondergebietes Möbelhaus“ – Flur-Nr. 1016/3, Gemarkung Pierling - zum Einbau eines Fitnessstudios und eines Cafés gemäß dem Antragschreiben vom 23.10.2019 der Jobst Liegenschafts-GBR, Gerhard Jobst, Traunwalchen.

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchholz“ für den Bereich des „Sondergebietes Möbelhaus“ – Flur-Nr. 1016/3, Gemarkung Pierling - zum Einbau eines Fitnessstudios und eines Cafés gemäß dem Antragschreiben vom 23.10.2019 der Jobst Liegenschafts-GBR, Gerhard Jobst, Traunwalchen.

**2.6 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz „Sondergebiet Metallbau Forst“;
- Stellungnahme als Nachbargemeinde nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat Altenmarkt a. d. Alz hat in seiner Sitzung vom 12.11.2019 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für das o. a. Bauleitplanverfahren gefasst.

Bei der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz ging der Antrag auf eine Expansion des bestehenden Metallbaubetriebes Lexhauser in Forst auf Flächen nördlich des bestehenden Betriebsgeländes ein. Der derzeitige Betrieb befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

In Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, dem Landrastamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde und Untere



Naturschutzbehörde wurde festgelegt, dass eine Erweiterung/Ausdehnung des Betriebes am bestehenden Betriebsstandort nur durch eine Flächennutzungsplanänderung mit der Darstellung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Metallbau“ und die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich ist.

Die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Sondergebiet Metallbau Forst“ und sieht folgende Veränderungen vor: Der Bereich um Forst ist im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft mit einzelnen Obstbäumen um das Anwesen Forst 12 dargestellt.

Das Gebiet der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz liegt ca. 0,5 km südöstlich von Rabenden und umfasst den Bereich des Anwesens Forst 12 mit den bestehenden Betriebsflächen, einer Wohnnutzung sowie die nördlich angrenzenden Erweiterungsflächen. Zu allen Seiten des Änderungsbereiches grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden und Osten liegen in ca. 250 m Entfernung Einzelanwesen und im Nordwesten in ca. 300 – 400 m Entfernung der Ortsteil Rabenden.

Mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenmarkt („Sondergebiet Metallbau Forst“) hat sich der Stadtrat Traunreut bereits in seiner Sitzung vom 19.09.2019 befasst und beschlossen, dass seitens der Stadt Traunreut keine Anregungen vorgebracht werden.

Mit Schreiben vom 18.11.2019 der Gemeinde Altenmarkt wird die Stadt Traunreut wiederum am Verfahren zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes („Sondergebiet Metallbau Forst“) beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenmarkt an der Alz („Sondergebiet Metallbau Forst“) i. d. F. v. 12.11.2019 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

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

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenmarkt an der Alz („Sondergebiet Metallbau Forst“) i. d. F. v. 12.11.2019 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

2.7 Aufstellung eines Bebauungsplanes „Sondergebiet Metallbau Forst“ der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz; - Stellungnahme als Nachbargemeinde nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat Altenmarkt a. d. Alz hat in seiner Sitzung vom 12.11.2019 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für das o. a. Bauleitplanverfahren gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um dem ortsansässigen Maschinenbaubetrieb Lexhauser die dringend benötigte Erweiterung von Betriebsflächen zu ermöglichen.

Der stetig wachsende Betrieb musste bisher eine provisorische Leichtbauhalle auf dem Betriebsgelände aufstellen sowie eine zusätzliche Halle mit 900 m² in Altenmarkt a. d. Alz anmieten. Außenflächen und Parkflächen wurden durch den steigenden Warenverkehr und die steigenden Mitarbeiterzahlen ebenfalls zu klein. Das bestehende Baurecht im planungsrechtlichen Außenbereich ist vollständig ausgeschöpft.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die städtebaulichen und planungsrechtlichen Grundlagen für den langfristigen Erhalt des Betriebes am jetzigen Standort geschaffen werden. Im Bestandsbereich soll eine Wohnnutzung für den Eigentümer des Betriebes ermöglicht werden, wobei auch eine barrierefreie Wohneinheit vorgesehen ist. Auf eine Unterkellerung wird verzichtet.

Im Westen der Erweiterungsfläche wird eine Streuobstwiese angelegt, die als Eingrünung und Ausgleichsfläche dienen soll.

Der Bereich des Bebauungsplanes umfasst Teile der Flur-Nummern 39, 1334 und 1334/1, Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz, Gemarkung Rabenden. Die Flächen werden als „Sondergebiet Metallbau“ im Sinne von § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Zweckbestimmung lautet Metallbearbeitung und -verarbeitung. Andere gewerbliche Nutzungen sind unzulässig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Außenbereich und weist eine Größe von ca. 1,3 ha auf.

In der im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführten 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz wird der Bereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet gem. § 11 Baunutzungsverordnung (Sondergebiet Metallbau) mit Grünflächen und naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Metallbau Forst“ der Gemeinde Altenmarkt hat sich der Stadtrat Traunreut bereits in seiner Sitzung vom 19.09.2019 befasst und beschlossen, dass seitens der Stadt Traunreut keine Anregungen vorgebracht werden.



Mit Schreiben vom 18.11.2019 der Gemeinde Altenmarkt wird die Stadt Traunreut wiederum am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Metallbau Forst“ beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Sondergebiet Metallbau Forst“ der Gemeinde Altenmarkt an der Alz i. d. F. v. 12.11.2019 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

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

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Sondergebiet Metallbau Forst“ der Gemeinde Altenmarkt an der Alz i. d. F. v. 12.11.2019 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

**2.8 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 447 und 447/1, Gemarkung Matzing;
Antragsteller: Eigentümergeinschaft Thusbaß Alexander und Richter Roman**

Antragsschreiben vom 20.11.2019

„Wir haben das o. g. Grundstück erworben und möchten es gerne mit Wohnhäusern bebauen (s. Anlage Bebauungsvorschlag).

Im Vorfeld gab es einige Gespräche mit der Stadt Traunreut und dem Landratsamt Traunstein.

Aus dem Landratsamt kam der Hinweis, dass einige Themen, z. B. Geruch (Landwirtschaft), Lärm zu berücksichtigen sind.

Aus diesem Grund wurden schon Beurteilung zu Lärm und Geruch von Fachbüros eingeholt.

Generell steht einer Bebauung bezüglich des Lärms/Geruchs nichts im Weg, die entsprechenden Anforderungen werden selbstverständlich in die Planung eingearbeitet.

Des weiteren kam der Hinweis, man könnte für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufstellen. Derzeit haben die Kommunen die Möglichkeit, ein besonderes Verfahren zu wählen.

Daher stellen wir den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB.“

Die Kostenübernahme sichern wir Ihnen hiermit zu.“

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Abrundungssatzung „Nunhausen“. Der vorgelegte Bebauungsentwurf hält die Festsetzungen der Abrundungssatzung „Nunhausen“ ein (nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten, Mindestgrundstücksgröße 650 m², max. zwei Vollgeschosse, max. Grundfläche 150 m²). In einer Vorbesprechung hat das Landrastamt Traunstein aber in Hinblick auf die angrenzende Hofstelle sowie die Bundesstraße wegen möglicher Lärm- und Geruchsemissionen vorgeschlagen, für das Vorhaben einen Bebauungsplan aufzustellen. Diese Ergebnisse der bereits durchgeführten Untersuchungen zu Lärm und Geruch sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 447 und 447/1 der Gemarkung Matzing, gemäß dem Antrag vom 20.11.2019 der Eigentümergemeinschaft Alexander Thusbaß und Roman Richter, Truchtlaching.

Der Bauausschuss stellt mit 8:3 Stimmen die Entscheidung zu diesem Tagesordnungspunkt zurück. Vor der Bauausschusssitzung im Januar 2020 soll eine Ortsbesichtigung stattfinden.

Herr Stadtrat Josef Winkler verlässt die Sitzung um 19:50 Uhr.

**2.9 Antrag auf Verlängerung der beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis zur Be- und Entwässerung der Fischteichanlage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 137 und 137/2, Gemarkung Stein a. d. Traun
Antragstellerin: Uta Unterholzner****Schreiben des Landratsamtes Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, vom 21.11.2019 an das Wasserwirtschaftsamt Traunstein:**

„Die mit Bescheid vom 22.09.1999, Az. 16-641/4-46-1 erteilte beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis gilt nur noch bis Ende des Jahres (siehe angefügtes Dokument mit Lageplan). Diese Gestattung war nach Ablauf der vorherigen Erlaubnis vom 17.01.1979 erteilt worden.

Wir hatten daher den Betreiber bzw. die Rechtsnachfolgerin Frau Unterholzner frühzeitig aufgefordert, einen entsprechenden Antrag auf Änderung der Befristung bzw. ggf. eine neue Gestattung zu beantragen. Dieser Aufforderung ist Frau Unterholzner mit Schreiben vom 20.10.2019 nachgekommen. Neue Lagepläne mit der aktuellen Flurnummernbezeichnung und Darstellung der Zu- und Abläufe sind Bestandteil des Antrags (siehe Anlage Antrag auf Verlängerung).



Im übrigen verweisen wir auf die wasserrechtlich genehmigten Planunterlagen gem. Bescheid vom 17.01.1979 (Detailagepläne der Bauwerke mit Schnittzeichnungen).

Laut Betreiberin wird die Anlage unverändert seit den 70-er bzw. 90-er Jahren betrieben. Aus Altersgründen ist eine Intensivierung des Betriebs ist nicht vorgesehen. Ein neuer Besatz erfolgt aktuell nicht.

Wir bitten um Stellungnahme, ob Einwände bestehen, die bisherige Befristung des Bescheides aufzuheben bzw. zumindest das Ende der Befristung auf 31.12.2039 neu festzusetzen. Zusätzlich erforderliche Auflagen bitten wir mitzuteilen.

Die Stadt Traunreut als Gewässerunterhaltungspflichtige und Fischereiberechtigte des Anninger Bachs wird ebenfalls um Stellungnahme gebeten.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat erhebt keine Einwände gegen die Verlängerung der bisherigen beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis zur Be- und Entwässerung der Fischteichanlage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 137 und 137/2, Gemarkung Stein a. d. Traun gemäß dem Antrag von Frau Uta Unterholzner bis zum 31.12.2039. Mit einer generellen Aufhebung der Befristung besteht kein Einverständnis.

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

Der Stadtrat erhebt keine Einwände gegen die Verlängerung der bisherigen beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis zur Be- und Entwässerung der Fischteichanlage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 137 und 137/2, Gemarkung Stein a. d. Traun gemäß dem Antrag von Frau Uta Unterholzner bis zum 31.12.2039. Mit einer generellen Aufhebung der Befristung besteht kein Einverständnis.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch