Stadt Traunreut

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	20.05.2020
Beginn	16:30 Uhr
Ende	18:12 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 Hans-Peter Dangschat
und die Stadtratsmitglieder:

Dorfhuber Günther
Gruber Alexander
Jobst Johann
Lauber Veronika
Mollner Michael
Obermeier Paul
Schupfner Markus
Stoib Christian
Trenker Adolf
Winkler Josef

Nicht erschienen war(en): **Grund (un)entschuldigt:**

II. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans

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

III. Tagesordnung

1. Beschließende Angelegenheiten

1.1 Antrag der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e.V. vom 06.03.2020;
„Beleuchtung Schulweg von Weisbrunn nach Sankt Georgen“

1.2 Antrag der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e.V. vom 06.03.2020;
„Toilettenanlage im Bereich des Friedhofs in Sankt Georgen“

1.3 Antrag auf Nutzungsänderung einer Spielhalle in eine Ladenfläche im Obergeschoss und einer Ladenfläche in ein Wettbüro im Erdgeschoss auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/48, Gemarkung Traunreut (Marienstraße 1);
Information zum Bauvorhaben

2. Vorberatende Angelegenheiten

2.1 Änderung des Bebauungsplanes für das „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße;
Behandlung der Anregungen – Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss

2.2 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Stocket“;
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- Dieser TOP wird verschoben -

2.3 Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Duldung der altrechtlichen Fischteichanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 376/1, Gemarkung Stein a. d. Traun;
Antragstellerin: Rosina Huber

IV. Beschlüsse

1. Beschließende Angelegenheiten

1.1 Antrag der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e.V. vom 06.03.2020; „Beleuchtung Schulweg von Weisbrunn nach Sankt Georgen“

Antrag vom 06.03.2020:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Ritter,

namens der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e.V. ersuche ich Sie, im öffentlichen Teil der im Betreff bezeichneten Bauausschusssitzung und erforderlichenfalls der sich hieran anschließenden Stadtratssitzung über folgenden Beschlussantrag beraten und abstimmen zu lassen:

„Der Schulweg von Weisbrunn entlang der Hangkante nach St. Georgen erhält eine Beleuchtung mittels Solarleuchten. Die Stadtverwaltung wird mögliche Varianten hierzu samt Kostenschätzung erarbeiten und dem Bauausschuss sowie erforderlichenfalls Stadtrat in den Julisitzungen 2020 zur Beratung und Abstimmung über die zur Ausführung gelangende Variante vorlegen.

Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgt über den Nachtragshaushalt für das Jahr 2020.“

Begründung:

Wenn dieser Weg zur Winterzeit frühmorgens gegen 7:30 Uhr von Kindern auf dem Weg zur Schule benutzt wird, ist es noch finster. Um die Sicherheit für die Schulkinder zu erhöhen, sehen wir die Notwendigkeit, in einem Abstand von jeweils 50 Metern Solarleuchten anzubringen, wie eine derartige z.B. an der Einmündung der „Waginger Straße“ in die B304 vorhanden ist.

Mit freundlichen Grüßen

Josef Winkler“

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Der Antrag ging form- und fristgerecht ein.

2. Im Rahmen der Haushaltsberatungen 2018 für das Haushaltsjahr 2019 wurde ein Betrag in Höhe von 55.000 € nach einem Antrag von Dr. Elsen vom Hauptausschuss beschlossen.

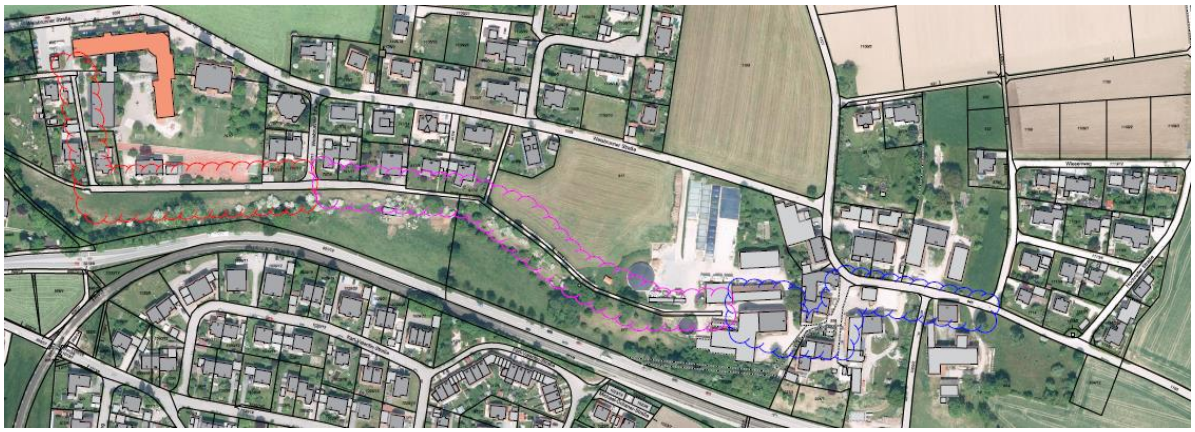
Mit E-Mail vom zuständigen Mitarbeiter des SG 312 – Tiefbau wurde mitgeteilt:

„In Zusammenarbeit von Herr Suttner und Herrn Dr. Elsen ist nachfolgende Planung für die Beleuchtung des Schulweges in St. Georgen entstanden.
Der rot markierte Bereich wurde im Zuge einer Baumaßnahme 2019 auf LED umgebaut und erweitert.

Die für 2019 beantragen Haushausmittel waren für den magenta-farbigen Bereich angedacht, hierfür sollte die Straßenbeleuchtung bis zum blaumarkierenden Bereich erweitert werden. Die Kosten für diesen Bereich belaufen sich auf geschätzt ca. 40.000 €. Die Kosten umfassen die Kabelverlegung sowie eine Schalteinheit und 10 Brennstellen (Ausführung mit LED-Pilzleuchte).

Im Bereich „blau“ bestand Klärungsbedarf, wo die Standorte der Lampen genau festgelegt werden sollten, da hier sehr enge Platzverhältnisse vorliegen bzw. der Schulweg auch im Bereich von privaten Grundstücken verläuft.
Auf Grund des Todes von Herr Dr. Elsen wurde die Maßnahme zunächst zurückgestellt.“

Planausschnitt:



<u>Beschlussvorschlag der Verwaltung:</u>
Der Antrag der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e.V. vom 06.03.2020 wird zugestimmt / abgelehnt.

für	gegen	Beschluss:
10	**1**	

Dem Antrag der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e.V. vom 06.03.2020 wird zugestimmt.

1.2 Antrag der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e.V. vom 06.03.2020; „Toilettenanlage im Bereich des Friedhofs in Sankt Georgen“

Antrag vom 06.03.2020:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Ritter,

namens der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e.V. ersuche ich Sie, im öffentlichen Teil der im Betreff bezeichneten Bauausschusssitzung und erforderlichenfalls der sich hieran anschließenden Stadtratssitzung über folgenden Beschlussantrag beraten und abstimmen zu lassen:

„Im Bereich des städtischen Friedhofs in St. Georgen wird eine Toilettenanlage errichtet. Die Stadtverwaltung wird mögliche Varianten hierzu samt Kostenschätzung erarbeiten und dem Bauausschuss sowie erforderlichenfalls Stadtrat in den Julisitzungen 2020 zur Beratung und Abstimmung über die zur Ausführung gelangende Variante vorlegen.

Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgt über den Nachtragshaushalt für das Jahr 2020.“

Begründung:

Die Notwendigkeit einer derartigen Anlage besteht für

- *Teilnehmer an Bestattungen auf dem Friedhof und*
- *Sonstiger Besucher des Friedhofes, die ein Grab zur Trauer aufsuchen oder zur Vornahme von Arbeiten an ihm.*

Mit freundlichen Grüßen

Josef Winkler“

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Der Antrag ging form- und fristgerecht ein.
2. Der Wusch zur Errichtung einer Toilettenanlage wurde schon mehrfach in der Verwaltung und im Stadtrat diskutiert. Letztendlich jedoch immer abgelehnt.
   So geschehen am 21.06.2017 im Bauausschuss im Rahmen der Vorstellung der Urnenwandanlagen.

   Es ist mit dem Kath. Pfarramt St. Georg, St. Georgen, mündlich vereinbart, dass bei Beerdigungen die Toiletten im neuen Pfarrheim, gegenüber der Aussegnungshalle benutzt werden können.
   Nach Rückfrage mit den Liegenschaften und dem Friedhofamt liegen aber keine schriftlichen Vereinbarungen hierfür vor.

Dies müsste ggf. schriftlich vereinbart werden, dass offiziell Friedhofsbesucher, Kirchenbesucher und an Beerdigungen teilnehmenden Personen die Toiletten im Pfarrheim benutzen dürfen. Dies könnte dann in den Schautafeln am Friedhof bekannt gemacht werden.

Grundsätzlich wäre der Bau einer WC-Anlage, mit Winterwasserstelle in Kombination ggf. mit einer Aussegnungshalle oder einer Urnenwand bzw. einem Kolumbarium eine sinnvolle Ergänzung der Friedhofsanlage St. Georgen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Dem Antrag der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e.V. vom 06.03.2020 zur Errichtung einer Toilettenanlage im Friedhof St. Georgen wird grundsätzlich zugestimmt / abgelehnt.

für	gegen	Beschluss:
9	2	

Dem Antrag der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e.V. vom 06.03.2020 zur Errichtung einer Toilettenanlage im Friedhof St. Georgen wird grundsätzlich zugestimmt.

Falls zugestimmt wird:

2. Mögliche Varianten einschl. Kostenschätzungen werden dem Bauausschuss sowie erforderlichenfalls Stadtrat im Rahmen der Haushaltsberatungen im Herbst 2020 zur Entscheidung vorgelegt.

für	gegen	Beschluss:
9	2	

Mögliche Varianten einschl. Kostenschätzungen werden dem Bauausschuss sowie erforderlichenfalls Stadtrat im Rahmen der Haushaltsberatungen im Herbst 2020 zur Entscheidung vorgelegt.

1.3 Antrag auf Nutzungsänderung einer Spielhalle in eine Ladenfläche im Obergeschoss und einer Ladenfläche in ein Wettbüro im Erdgeschoss auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/48, Gemarkung Traunreut (Marienstraße 1); Information zum Bauvorhaben

Der Antragsteller beabsichtigt die Nutzungsänderung einer Spielhalle im Obergeschoss eines Geschäftshauses in eine Ladenfläche und die Nutzungsänderung einer Ladenfläche im Erdgeschoss des Hauses in ein Wettbüro.

Nach Prüfung der Bauantragsunterlagen stellt sich die rechtliche Situation wie folgt dar:

„Die Vorhaben befinden sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans "Mitte I - Rathausplatz" vom 26.05.2004 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als besonderes Wohngebiet nach § 4b BauNVO ausgewiesen.

In einem besonderen Wohngebiet sind Läden grundsätzlich zulässig (§ 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
Zudem können dort Vergnügungsstätten, die nicht kerngebietstypisch sind, ausnahmsweise zugelassen werden (§ 4a Abs. 3 Nr. 2a BauNVO).

Bei einem Wettbüro handelt es sich um eine Vergnügungsstätte.
Das betreffende Wettbüro weist eine Gastraumfläche von unter 100m² (95,43 m²) auf und ist damit als "nicht kerngebietstypisch" anzunehmen.

Die Nutzungsänderungen befinden sich aber zudem im Sanierungsgebiet "Stadtkern" (Satzung vom 20.10.2000) der Stadt Traunreut und bedürfen daher auch einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
Diese Genehmigung ist zu versagen, wenn Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würden (§ 145 Abs. 2 BauGB).

Ziel des Sanierungsvorhabens der Stadt Traunreut ist es u. a., den Stadtkern, insbesondere den Rathausplatz als Stadtzentrum, für Bewohner und Besucher der Stadt attraktiv zu gestalten und mit Leben zu füllen.

Hierzu bedarf es eines attraktiven Einzelhandels, zentrumsnaher Dienstleister und einer ausgewogenen Gastronomie.
Die Stadt Traunreut hat hierzu ein ISEK-Verfahren mit Einzelhandels-/Wirtschaftsgutachten durchführen lassen und mit CIMA und Citymanagement auch eine vertiefte Marktuntersuchung in Auftrag gegeben.
Dies führte letztlich auch zu der Grundsatzentscheidung für die "Traunreuter Sortimentsliste" mit der innenstadtrelevante Sortimente festgelegt worden sind.

Die Zulassung eines Wettbüros in zentrumsnaher Lage, insbesondere in der Erdgeschosszone, widerspricht den Ergebnissen und Festlegungen dieser Gutachten und Untersuchungen.

Ein Wettbüro stellt weder ein attraktives Ladengeschäft noch einen für die Mehrheit der
Bevölkerung einladenden gastronomischen Betrieb dar. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich durch Zulassung in dem Straßenzug dort ein sog. Trading-Down-Effekt einstellen wird. Für das Areal ist diesbezüglich eine Verschlechterung zu erwarten, wenn eine Vergnügungsstätte aus einem weniger einsehbaren Obergeschoss in die Erdgeschosszone verlegt wird (vgl. auch Vorgang 4.40-C-1-2016).

Der Wegfall von Räumlichkeiten für ein Ladengeschäft in der Erdgeschosszone kann auch nicht durch Schaffung von Ladenfläche in einem Obergeschoss kompensiert werden.
Ladenräume in Obergeschossen sind erfahrungsgemäß für Kunden und somit für eine Vermietung kaum attraktiv.

Vorhandene Vergnügungsstätten im umliegenden Bereich (2 Spielhallen; davon eine antragsgegenständlich) befinden sich zum einen nicht in der Erdgeschosszone und sind zum anderen aus einer früheren Diskothek und einem ehemaligen Kino entstanden. Sie können daher nicht als Bezugsfälle für die Zulassung weiterer/anderer Vergnügungsstätten herangezogen werden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die ausnahmsweise Zulassung eines Wettbüros (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist daher zu versagen."

Folgender Beschluss ist daher auf dem Verwaltungsweg ergangen:

„Das gemeindliche Einvernehmen ist zu versagen (§ 36 Abs. 2 BauGB). Der Zulassung einer Ausnahme nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird nicht zugestimmt. Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist zu versagen (§ 145 Abs. 2 BauGB)."

Der Bauantrag ist am 07.05.2020 an die untere Bauaufsichtsbehörde zur abschließenden Bearbeitung und Entscheidung weitergeleitet worden.

Eine Beschlussfassung des Bauausschusses hierzu ist nicht erforderlich.

2. Vorberatende Angelegenheiten

2.1 Änderung des Bebauungsplanes für das „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße; Behandlung der Anregungen – Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Mit E-Mail vom 16.04.2020 ging zu diesem Tagesordnungspunkt folgender Antrag ein:

Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen, Martin Czepan, Traunreut, vom 16.04.2020

Antrag: Ortsbesichtigung und Offenlegung aller Vorgänge zum Bauvorhaben „Aufstockung Cityhaus"

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

in der Bauausschusssitzung am 22.04.2020 wird unter Pkt. 2.1 die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße behandelt.
Hierbei geht es um das Bauvorhaben „Aufstockung Cityhaus“. Wir beantragen, dass vor der Sitzung des Bauausschusses am 22.04.2020, spätestens jedoch vor der Sitzung des Stadtrates am 30.04.2020
1. eine Ortsbesichtigung stattfindet, bei der die vorliegenden Einwendungen erörtert werden,
2. alle Vorgänge in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Aufstockung Cityhaus“ dem Bauausschuss und dem Stadtrat vor einer Entscheidung vollständig und transparent dargestellt werden.

<u>Begründung</u>
Durch die geplante Aufstockung wird die Wohnqualität auf dem angrenzenden Nachbargrundstück erheblich gemindert, weshalb die Eigentümer Einwendungen erhoben haben. Da es sich bei dem Bauherrn des Vorhabens "Aufstockung Cityhaus" um ein Mitglied des Stadtrates handelt, ist es wichtig, dass alle Vorgänge in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben vollständig und transparent in der öffentlichen Sitzung dargestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Martin Czepan“

Zu 1.
Vor der heutigen Bauausschusssitzung fand eine Ortsbesichtigung statt.

Zu 2.
Historie:
1975 wurde die Errichtung eines Kaufhauses baurechtlich genehmigt. Das Gebäude hatte drei Geschosse. Das Erdgeschoss sowie der östliche Teil des 1. Obergeschosses wurde auf der Grenze zum nördlichen Nachbarn errichtet. Das 2. Obergeschoss sprang im östlichen Teil ca. 2,10 m von der Grenze zurück.

1981 wurde der westliche Teil des 1. Obergeschosses bis zu einem Abstand von ca. 2,50 m zur Grundstücksgrenze erweitert.

1995 wurde der Bebauungsplan „Gebiet zwischen der Muna-, Kant- und Eichendorffstraße“ in Kraft gesetzt. Dieser sieht für das Grundstück dieses Grundstück eine 3-geschossige Grenzbebauung zur nördlichen Grundstücksgrenze vor. Dieser Bebauungsplan wurde 2002 wurde für dieses Grundstück 2002 geändert. Es wurde ein 4. Geschoss mit einem Abstand von 5,95 m zur nördlichen Grenze zugelassen.

2002 wurde die Errichtung eines 4. Geschosses (3. OG) genehmigt. Die nördliche Wand war 6,00 m von der Grenze entfernt. Nachdem von der Baugenehmigung kein Gebrauch gemacht wurde, wurde diese 2006 zurückgegeben.

2017 wurde die Nutzungsänderung von Verkaufsräumen in Wohnungen und Arztpraxen sowie im Keller zu einer Tiefgarage genehmigt. Außerdem wurde das Gebäude um ein 4. Geschoss (3. OG) erhöht. Dieses Geschoss springt im westlichen Teil um 6,00 m und im östlichen Teil um ca. 4,25 m von der Grenze zurück. Die Erschließung der drei neuen Wohnungen erfolgt über einen 1,50 m breiten überdachten Balkon/Durchgang. Im nordöstlichen Bereich war ein Notausgang über eine Stahlaußentreppe vorgesehen.
Hierzu gibt es inzwischen 5 Tekturen.
Tektur 1 betrifft Änderungen in den Grundrissen im 2. und 3. OG sowie Entfall eines Aufzugs in das 3. OG.
Tektur 2 sah Grundrissänderungen in der Tiefgarage sowie im 2. und 3. OG und eine Einhausung des Notausgangs im östlichen Teil vor. Die nördliche Außenwand ist in diesem Bereich bündig mit dem darunterliegenden 2. OG und hat einen Abstand zur Grenze von ca. 2,10 m.
Tektur 3 waren Grundrissänderungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss.
Tektur 4 waren Nutzungsänderungen im 1. Obergeschoss wegen geänderter Aufteilung der Flächen für Büro-, Lager- und Wohnnutzung (Notariat).
Tektur 5 betrifft die Verlängerung des bestehenden Aufzugsschachtes für ein geplantes 5. Geschoss (4. OG) im nordwestlichen Bereich. Die nördliche Wand dieses Bauteils liegt ca. 9,30 m von der Grenze entfernt.

Geplant ist nun die Errichtung eines 5. Geschosses (4. OG) mit einem Abstand von 6,00 m von der nördlichen Grenze. Hier sind 3 Wohneinheiten vorgesehen. Diese werden über einen ca. 1.5 m breiten Zugang erschlossen. Dadurch springt der Hauptbaukörper in diesem Bereich auf einen Abstand von rd. 7,50 m von der Grenze zurück. Im Bereich des 6,00 m Abstands befindet sich nur eine Absturzsicherung. Es ist vorgesehen, eine Überdachung des Erschließungsbereichs auszuschließen.

<u>Zusätzlicher Hinweis der Stadtverwaltung:</u>

Sowohl der Bauherr, als auch der Nachbar des unmittelbar angrenzenden Grundstücks, haben mittlerweile Rechtsanwälte beauftragt und werden von diesen vertreten.

Bei dem zu behandelnden Bebauungsplan handelt es sich nicht nur um ein Änderungsverfahren für ein Einzelobjekt, sondern um einen größeren Bereich der Kernstadt. Es soll das grundlegende Baurecht für den Bereich neu geregelt werden.

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

- Stadtwerke Traunreut
  Schreiben vom 07.02.2020

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
  Schreiben vom 10.02.2020

- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, RegionalCenter Traunreut
  Schreiben vom 25.02.2020

Herr Stadtrat Winkler stellte folgenden Antrag zur Geschäftsordnung: Die Behandlung dieses TOP`s soll bis zum Vorliegen eines konkreten Bebauungskonzepts für den östlichen Bereich des Munaparks zurückgestellt werden. **Dieser Antrag wurde mit 9:2 Stimmen abgelehnt.**

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

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**
  Schreiben vom 10.02.2020

„Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen das Planvorhaben i. S. d. § 6 BauNVO sprächen, sind nicht zu erkennen. Aus Sicht der Wirtschaft besteht Einverständnis mit dem Planungsvorhaben.

Gleichwohl geben wir zu bedenken, dass bei der Umsetzung der Maßnahmen ortsansässige Unternehmen bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt werden dürfen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	
11	**0**	**Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**
  Schreiben vom 17.02.2020

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	gegen	Beschlussempfehlung:
11	**0**	

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

- **Landratsamt Traunstein, untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
  Schreiben vom 21.02.2020

„Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht besteht mit der Planung grundsätzlich Einverständnis.

Nachfolgende Anmerkungen zur Bebauungsplanänderung sind zu berücksichtigen:

- Die Kennzeichnung von bestehenden Bäumen sollte als zu erhaltende festgesetzt werden.

- Keine Angabe zur Pflanzqualität (mind.) vorhanden, diese sollte ergänzt werden.
  Zusätzlich sollte ein Vermerk sein: Abgestorbene Bäume müssen ersetzt werden.

- Es sollten auch die Baumscheiben, also die Fläche der Baumstandort mit 2 x 2 m festgesetzt werden.

- Der Artenschutz ist bei der Fällung von Gehölzen sowie beim Abriss von Gebäuden zu beachten.

Hinweis zur Plandarstellung:
In der Legend fehlt die Füllung für < Öffentliche Gehwegefläche auf privaten Grundstücken >.

Von dem ursprünglichen Bebauungsplan hin zum jetzigen Plan, hat sich die Anzahl der Bäume fast halbiert.
Auch die private Grünfläche ist stark geschrumpft. Vor allem in Bezug auf das Stadtinnenklima und Biotopvernetzung sollten, wo möglich, die Bepflanzung und unversiegelte Bereiche erhalten bleiben."

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Bestandsbäume am Postplatz werden komplett erhalten und sind unter 5.0 als „Bäume zu erhalten" kartiert.

Die im Bebauungsplan 1987 als Bestand erfassten Bäume südlich des Bahnhaltepunktes sind nicht mehr gegeben, „Bäume zu pflanzen" daher eingetragen.

Die aktuell bestehenden Bäume entlang Westseite Kantstraße werden auf Grundlage
der „Umplanung Kantstraße" ersetzt und daher als „Bäume zu pflanzen" kartiert.

(Durch das breitere Vorgelege der Geschäftsadressen verschieben sich die Parkplätze
nach Osten; die Bäume sind wieder in dieser Zone angeordnet).

Die Bestandsbäume im Bereich Privatgrundstücke zwischen Muna-/Kantstraße sind bei Nachverdichtung und in Folge entstehenden Quartiersgaragen nicht zu halten, entsprechend hier „Bäume zu pflanzen" eingetragen.

Die textlichen Hinweise werden wie folgt ergänzt:

- „Pflanzenauswahl und Qualitätsstandards folgen dem Ausbaustandard der innerörtlichen Straßen in Traunreut und werden mit dem Stadtgärtnermeister abgestimmt."

- „Abgestorbene Bäume müssen ersetzt werden."

- Baumscheiben betreffen nicht die Pflanzung von Bäumen in Grünflächen, entsprechend wurde ergänzt: „Für Baumpflanzungen im Bereich versiegelter Flächen werden Baumscheiben der Fläche mind. 2 x 2 m festgesetzt."

- Die Legende wird bzgl. der öffentlichen Gehwegsflächen ergänzt.

Bezüglich der Anzahl der Bäume wird Folgendes angemerkt:

Der in der Planung 1987 erfasste Bereich nördlich Bahntrasse mit seinerzeit 22 Bäumen zählt aktuell nicht mehr zum Umgriff.

Die seinerzeit 9 Bestandsbäume südlich Bahnhaltepunkt sind nicht mehr existent, aber es werden in diesem Bereich neu zu pflanzende Bäume festgesetzt.

Die Munastraße hat sich seit 1987 stark verändert und entlang der Westflanke zusätzlichen Grünbesatz erhalten; das k1 wurde gebaut, der Vorplatz enthält Baumpflanzungen, die einbindende Banater Straße entlang ihrer südlichen Kante Begleitgrün. Die Ostflanke der Munastraße reagiert auf diese neue Raum- und Grünsituation.
Die begrünten Innenhofbereiche sind im Saldo etwa gleichgeblieben.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	**0**	

Die Bestandsbäume am Postplatz werden komplett erhalten und sind unter 5.0 als „Bäume zu erhalten“ kartiert.

Die im Bebauungsplan 1987 als Bestand erfassten Bäume südlich des Bahnhaltepunktes sind nicht mehr gegeben, „Bäume zu pflanzen“ daher eingetragen.

Die aktuell bestehenden Bäume entlang Westseite Kantstraße werden auf Grundlage
der „Umplanung Kantstraße“ ersetzt und daher als „Bäume zu pflanzen“ kartiert.

(Durch das breitere Vorgelege der Geschäftsadressen verschieben sich die Parkplätze
nach Osten; die Bäume sind wieder in dieser Zone angeordnet).

Die Bestandsbäume im Bereich Privatgrundstücke zwischen Muna-/Kantstraße sind bei Nachverdichtung und in Folge entstehenden Quartiersgaragen nicht zu halten, entsprechend hier „Bäume zu pflanzen“ eingetragen.

Die textlichen Hinweise werden wie folgt ergänzt:

- „Pflanzenauswahl und Qualitätsstandards folgen dem Ausbaustandard der innerörtlichen Straßen in Traunreut und werden mit dem Stadtgärtnermeister abgestimmt.“

- „Abgestorbene Bäume müssen ersetzt werden.“

- Baumscheiben betreffen nicht die Pflanzung von Bäumen in Grünflächen, entsprechend wurde ergänzt: „Für Baumpflanzungen im Bereich versiegelter Flächen werden Baumscheiben der Fläche mind. 2 x 2 m festgesetzt.“

- Die Legende wird bzgl. der öffentlichen Gehwegsflächen ergänzt.

Bezüglich der Anzahl der Bäume wird Folgendes angemerkt:

Der in der Planung 1987 erfasste Bereich nördlich Bahntrasse mit seinerzeit 22 Bäumen zählt aktuell nicht mehr zum Umgriff.

Die seinerzeit 9 Bestandsbäume südlich Bahnhaltepunkt sind nicht mehr existent, aber es werden in diesem Bereich neu zu pflanzende Bäume festgesetzt.

Die Munastraße hat sich seit 1987 stark verändert und entlang der Westflanke zusätzlichen Grünbesatz erhalten; das k1 wurde gebaut, der Vorplatz enthält Baumpflanzungen, die einbindende Banater Straße entlang ihrer südlichen Kante Begleitgrün. Die Ostflanke der Munastraße reagiert auf diese neue Raum- und Grünsituation.
Die begrünten Innenhofbereiche sind im Saldo etwa gleichgeblieben.

- **Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Freilassing**
  Schreiben vom 26.02.2020

„Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

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 Straßenbaulastträger 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 Versorgungsleilungen 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:
Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	**0**	

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.

- **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, München**
  Schreiben vom 27.02.2020

Strecke: 5731 Hörpolding – Traunreut, ca. km 2,51 – 2,66 r. d. Bahn

„Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB RegioNetz Infrastruktur GmbH (Südostbayernbahn) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Hinweis zum BÜ in km 2,645 der o. g. Strecke:

Durch die geplanten Baumaßnahmen dürfen am oder kurz vor dem Bahnübergang keine Einschränkungen im Verkehrsfluss entstehen, um einen Rückstau auf dem BÜ zu vermeiden.

Ansonsten verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 30.10.2018 Zeichen CS.R-S-L(A1) BD Az. TÖB-MÜN-18-39320, welche unverändert gültig und zwingend zu beachten ist.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich bitte an Herrn Betz."

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Bahnanlagen befinden sich nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.
Im Übrigen wird auf den Beschluss vom 13.12.2018 zur Stellungnahme vom 30.10.2018 verwiesen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	**0**	

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Bahnanlagen befinden sich nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.
Im Übrigen wird auf den Beschluss vom 13.12.2018 zur Stellungnahme vom 30.10.2018 verwiesen.

- **Landratsamt Traunstein, untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T**
  Schreiben vom 02.03.2020

„Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Hoock & Partner Sachverständige PartGmbB, Bericht TRT-4887-01 vom 07.01.2020 erstellt.

Die in der Untersuchung vorgeschlagenen Festsetzungen und Begründungen wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Die Vorgehensweise des IB Hoock & Partner ist fachtechnisch nachvollziehbar und die daraus resultierenden Festsetzungen sowie die Begründung sind zur Lösung immissionsschutzrechtlicher Konflikte geeignet.

Sie reichen aus fachlicher Sicht für eine sachgerechte Abwägung der Stadt Traunreut aus.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die zustimmende Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Traunstein, SG 4.41-T, wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	
11	**0**	**Beschlussempfehlung:**

Die zustimmende Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Traunstein, SG 4.41-T, wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Kommunalaufsicht, SG 2.20**
  Schreiben vom 03.03.2020

„Es bestehen aus beitragsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet Muna-, Kant- und Eichendorffstraße“.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Kommunalaufsicht, SG 2.20, wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

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

- **Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, München**
  Schreiben vom 03.03.2020

„Vielen Dank für die Information.
Aus landesplanerischer Sicht ist keine weitere Stellungnahme zu der Thematik erforderlich.“

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

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

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

- **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München - Bodendenkmalpflege**
  Schreiben vom 05.03.2020

„Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:
Wir weisen darauf hin, dass eventuell zutage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

für	gegen	
11	**0**	**Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

- **Landratsamt Traunstein, untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
  Schreiben vom 02.03.2020

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Auf das Festsetzen einer Baulinie für die Bebauung im mittleren westlichen Quartiersbereich ist in der Begründung nicht näher eingegangen worden, um die Form der Regelung nachvollziehbarer zu erklären. Darauf wurde bereits in der ersten Stellungnahme hingewiesen. Dies sollte noch ergänzt werden.

Hinweise:
Sofern unter Punkt C.1 der Begründung die Fläche des Geltungsbereichs in ihren Bestandteilen aufgeführt ist, handelt es sich insgesamt um 2,47 ha, nicht wie angegeben um 2,27 ha.

Letzter Satz Punkt D: „scheint“ sollte durch „wird“ ersetzt werden, da es sich nicht nur um eine Annahme, sondern um eine Feststellung handeln sollte.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Begründung wird hinsichtlich der Festsetzung der Baulinie ergänzt.

Die angegebenen 2,27 ha Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind richtig. Die vom Landratsamt genannten 2,47 ha beziehen sich im Planstand 1987 auf den Umgriff
zuzüglich der Flächen Busbahnhof (lila/schwarz schraffiert).

Das Wort „scheint“ wird durch „wird“ ersetzt.

für	gegen	
11	**0**	**Beschlussempfehlung:**

Die Begründung wird hinsichtlich der Festsetzung der Baulinie ergänzt.

Die angegebenen 2,27 ha Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind richtig. Die vom Landratsamt genannten 2,47 ha beziehen sich im Planstand 1987 auf den Umgriff
zuzüglich der Flächen Busbahnhof (lila/schwarz schraffiert).

Das Wort „scheint“ wird durch „wird“ ersetzt.

Folgende Privatpersonen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Uphoff & Simons, Rechtsanwälte in Partnerschaft, Rosenheim, in Vertretung der rechtlichen Interessen von Bernhard Mayer, Traunreut**
  Schreiben vom 04.03.2020

„Wir vertreten die rechtlichen Interessen von Herrn Bernhard Mayer, Munastraße 2, 83301 Traunreut. Eine auf uns lautende Vollmacht ist beigefügt. Unser Mandant ist Alleineigentümer von Flurstück 1177/58, bebaut mit zwei Immobilien, Kantstraße 1 und Munastraße 2. Sein Grundstück liegt im Geltungsbereich der Änderungsplanung.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, § 1 Abs. 7 BauGB. Wir erheben namens Herrn Mayer nachfolgende Einwendungen gegen die Planung, denn seine Eigentümerinteressen sind im Zuge der Planung gar nicht in die Bauleitplanung eingeflossen.

1.
Die Änderungsplanung führt im Ergebnis zu einer erdrückenden Wirkung des Kaufhausgebäudes (Eichendorffstraße 1) auf die bebauten Grundstücke von Herrn Mayer. Der zwischen den Anwesen Kantstraße 1 und Munastraße 2 bestehende Hof mit Grünfläche wird einer extremen Verschattung unterliegen.

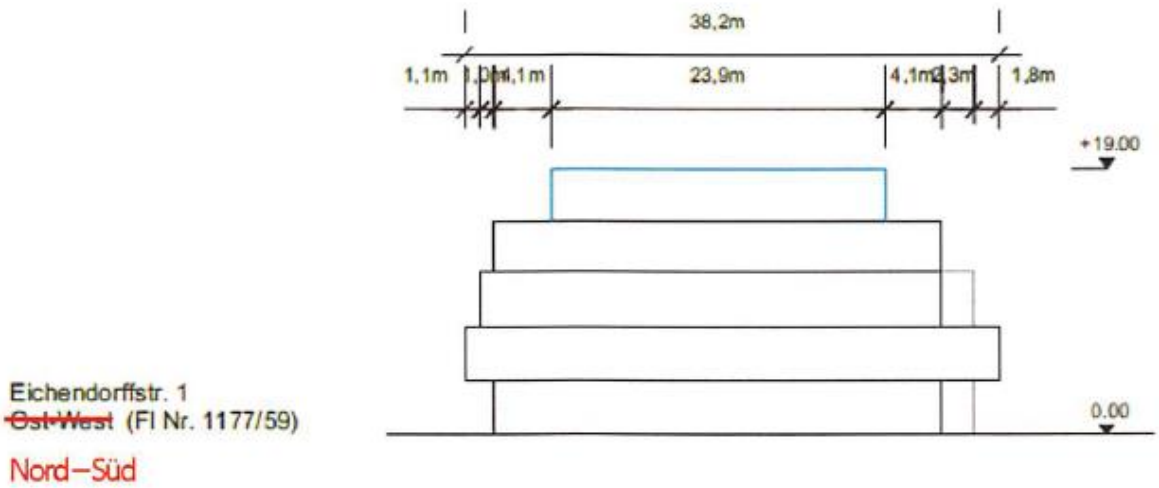
Nachfolgende Abbildung zeigt den Blick in Ost-West-Richtung, der Betrachter steht also im Durchgang zwischen den Häusern Kantstraße 1 und Eichendorffstraße 1. Die Geschosse sind bezeichnet. Rot markiert sind die künftigen Änderungsmöglichkeiten gemäß der Planung; Demnach soll Geschoss II auf das bestehende Erdgeschoss vorrücken, Geschoss III auf das jetzige Geschoss II vorrücken, Geschoss IV bleibt wohl (?) unverändert bestehen.

Die Bauarbeiten am Kaufhausgebäude sind in der Endphase. Momentan sind die Geschosse im Hofbereich unseres Mandanten alle noch versetzt. Würde von der Änderungsplanung künftig Gebrauch gemacht, entstünde an der einen Hofseite eine 8 m hohe Mauer, die knapp unterhalb des Daches von Anwesen Munastraße 2 endet. Beim Einbau entsprechender Fenster in das Kaufhausgebäude könnten sich die Bewohner im Eckbereich von Munastraße 2 und Eichendorffstraße 1 bildlich gesprochen durch die Fenster die Hand reichen, so nahe sitzen die Parteien dann aufeinander. Das ist nicht akzeptabel. Die Enge nimmt weiter dadurch zu, dass Geschoss III sich auch eine Stufe
nach vorne bewegen soll.

Eine städtebauliche Notwendigkeit für eine derart ausufernde Planung zulasten der existierenden Nachbarbebauung gibt es nicht. Bereits jetzt handelt es sich bei dem Anwesen Eichendorffstraße 1 um einen Grenzbau. Seiner Weiterentwicklung sind deshalb notwendigerweise Grenzen gesetzt.
Das wird hier verkannt.

2.
Die vorgelegte Planung lässt diese Zusammenhänge schon gar nicht erkennen, weil der Geschossaufbau des Anwesens Eichendorffstraße 1 im Plan falsch darstellt wird: Die im Plan ersichtlichen Schemaschnitte im Maßstab 1:500 in Bezug auf das Kaufhaus gehen von einer falschen Blickrichtung aus und bilden zusätzlich den Geschossaufbau nicht korrekt ab.

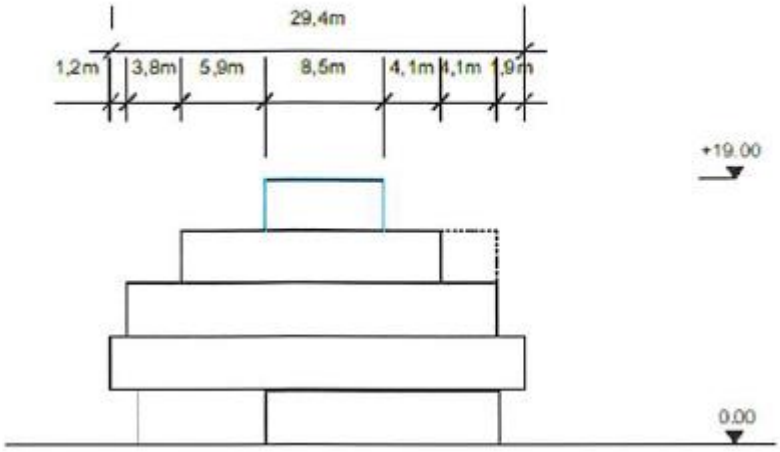
Falsche Darstellung im Änderungsentwurf:



Diese Gebäudeansicht - mit langgestrecktem Geschoss V - erhält man niemals in Ost-West-Blickrichtung, sondern allenfalls in Nord-Süd- bzw. Süd-Nord Richtung. Hier ein Bild aus dem Innenhof auf das Kaufhaus, also aus **Nord-Süd-Richtung:**

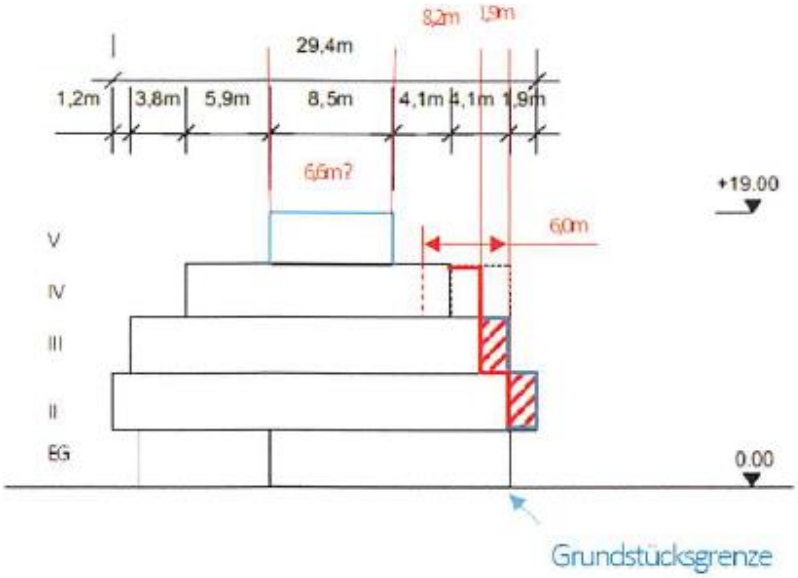
Hier das Gebäude aus **Süd-Nord-Richtung** ausgesehen.

Falsche Abbildung im Änderungsentwurf:



Eichendorffstr. 1
Nord-Süd (Fl Nr. 1177/59)

Wäre es nicht so richtig?



Eichendorffstr. 1
~~Nord-Süd~~ (Fl Nr. 1177/59)

Ost - West

Zu sehen ist dieser Geschossaufbau - verkürztes Geschoss V - tatsächlich in Ost-West-Richtung bzw. West-Ost Richtung. Hier ein Bild aus **Ost-West-Richtung:**

Es irritiert in der schematischen Darstellung „Nord-Süd“ weiter die Ausdehnung der Geschosse: So soll Geschoss II in seiner gesamten Länge über das Erdgeschoss hinausreichen. Das ist aktuell nicht der Fall und soll auch nach der Änderungsplanung nicht möglich sein: Vielmehr soll Geschoss II, das momentan im Innenhofbereich noch hinter dem EG zurücktritt, bündig mit diesem abgeschlossen werden können. Geschoss III soll bündig mit dem jetzigen Geschoss II abschließen. Hinzu treten Geschosse IV und V.

Hier die **West-Ost-Ansicht**, das weiße Haus links am Bildrand ist Munastraße 2:

3.
Der Geschossaufbau des Anwesens Eichendorffstraße 1 ist durchaus komplex. Die Darstellung in den Planunterlagen erfordert deshalb eine besonders sorgfältige und korrekte Abbildung der Geschosssituation. Nur dann wird auch offensichtlich, weshalb auch dieser Entwurf den Interessen unseres Mandanten zuwiderläuft. Herr Mayer hat Einwendungen gegen den Vorentwurf erhoben, die in der Bauausschusssitzung vom 05.12.2018 behandelt wurden, *hier Protokoll S. 476.* Der Ausschuss brachte darin sinngemäß zum Ausdruck, dass ein *„allseitiger Rücksprung“* des 5. Geschosses des Kaufhausgebäudes den seinerzeit schon kritisierten Verschattungs- und Erdrückungsaspekt im Sinne Herrn Mayers lösen werde. Davon kann keine Rede sein: Wir halten daran fest, dass die Festsetzung einer zwingenden Errichtung von Geschoss IV für die bislang nicht existierende bauliche Anlage auf Grundstück Munastraße 4 im Zusammenwirken mit einer Festsetzung von Geschoss V beim Citykaufhaus zu einer erheblichen Erdrückung der Anwesen Munastraße 2 und Kantstraße 1 führen wird, die Hoffläche zwischen diesen Anwesen wird erheblich verdunkelt.

Ein „allseitiger Rücksprung“ des Geschosses V kann zudem nicht verhindern, dass die oben unter Ziff.1 angesprochene Störung des Sozialfriedens dadurch eintritt, dass Geschoss II bündig mit dem Erdgeschoss abschließt. Insoweit birgt der aktuelle Entwurf neues Konfliktpotential.

4.
Wir fragen uns: Wie soll denn das Geschoss V überhaupt aufgrund dieser Änderungsplanung erreicht werden? Die Anbindung des Geschosses V. an bestehende Treppenhäuser und Aufzug ist unverständlich.

Mit Baugenehmigung vom 08.08.2019 wurde auf dem Geschoss V, aktuell Dach von Geschoss IV, ein Aufzug errichtet: *„Verlängerung des bestehenden Aufzugsschachtes durch Errichtung eines Kopfschachtes auf dem Dach des 3. Obergeschosses auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 1177/59 der Gemarkung und Stadt Traunreut“.* Der Aufzug liegt aber nicht zur Gänze in der nun angedachten zurückgesetzten Baugrenze.

Die Errichtung eines Treppenhauses für das Geschoss V hat der Bauausschuss in seiner Sitzung vom 05.12.2018 abgelehnt, *Protokoll S. 478.* Dabei dürfte es sich wohl um das Treppenhaus auf der Ostseite des Citykaufhauses handeln. Damit kann Geschoss V nur erreicht werden über das bestehende Treppenhaus auf der Westseite, das neben der Tiefgarageneinfahrt des Kaufhauses liegt. Auch dieses Treppenhaus befindet sich aber nicht innerhalb des Baufensters, das in der Änderungsplanung für Geschoss V vorgesehen ist. Eine Anbindung des Geschosses V an Treppenhaus und Aufzug ist städtebaurechtlich nur denkbar, wenn die beabsichtigte Aufstockung mit Geschoss V mit einer Befreiung von der vorgesehenen Baugrenze einherginge, um so Treppenhaus und Aufzug in die Baugrenzen von Geschoss V zu verlegen. Es ist also jetzt schon vorhersehbar, dass es nicht bei einem „allseitigen“ Rücksprung von Geschoss V verbleiben wird. Eine Erdrückung durch Geschoss V steht daher nach wie vor im Raum. Ab-

gesehen davon stellt sich die Frage, wie die Anbindung an Aufzug und Treppenhaus von Geschoss V mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

5.
Mit der PlanzeichenVO nicht in Einklang zu bringen ist die grün gepunktete Fläche im Bereich der privaten Grünfläche (Innenhof zwischen Munastraße 2 und Kantstraße 1) und im Bereich des Anwesens Eichendorffstraße 1. Was bedeutet diese Kennzeichnung?

6.
Im Eingangsbereich Munastraße 2 ist eine öffentliche Gehwegfläche vorgesehen. Die Notwendigkeit für die Existenz einer öffentlichen Gehwegfläche genau an dieser Stelle ist nicht gegeben. Denn bereits jetzt existieren schon öffentlich gewidmete Fußgängerwege als Bestandteil der Munastraße unmittelbar angrenzend an das Grundstück Munastraße 2.

Munastraße 2 ist ein Wohnhaus; die Geschäftseingänge der gewerblich genutzten Gebäude befinden sich ausnahmslos an der Kantstraße. Fußgänger, die von der Munastraße auf die Kantstraße gelangen wollen, nehmen die auf Grundstück FINr. 536/117 vorgesehene Passage. Zusätzlicher Gehwegbedarf auf dieser Straßenseite ist objektiv unnötig. Selbst wenn sich irgendwann einmal im Gebäude Munastraße 2 Geschäfte ansiedeln sollten, sind die vorhandenen Bürgersteige entlang der Munastraße vollkommen ausreichend. Die Ausweisung als zusätzlich Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bebauungsplan greift unverhältnismäßig in das Privateigentum ein.

7.
Ich beantrage die Übersendung des Protokolls und der entsprechenden Beschlüsse, die sich mit unseren Einwendungen auseinandersetzen.“

<u>Beschlussvorschlag der Verwaltung:</u>
Der Behauptung, dass im Zuge der Planung die Eigentümerinteressen des Herrn Mayer „gar nicht“ in die Bauleitplanung eingeflossen sind, wird widersprochen.
Am 04.04.2019 wurden mit Frau Prof. Beer, Herrn Gätzschmann und Herrn Tutsch im Rahmen der städtebaulichen Beratung Anliegergespräche geführt. Herr Bernhard Mayer und seine Frau haben teilgenommen.
Folgende beiden Änderungen im damaligen Bebauungsplanentwurf wurden auf Wunsch von Herrn Mayer, nach ausführlicher Abwägung in der Gesprächsrunde, zu seinen Gunsten in die Planung aufgenommen:

<u>1.</u> Die Baulinie der Liegenschaft Munastraße 2 zur Munastraße wurde in eine Baugrenze abgeändert. Somit kann eine Nachverdichtung an dieser Stelle auch über eine anteilige Vergrößerung des Bestandes in Richtung Munastraße hergestellt werden.

2. Die privaten Stellplätze der Liegenschaften Munastraße 2 und Kantstraße 1, Eigentum Herr Mayer, wurden im Zusammenhang von Nachverdichtung im Bestand, vgl. 1., im Hof belassen, da erst bei Neubaumaßnahmen für Munastraße 2 bzw. 4 eine TG entstehen wird.

Zu 1.
Die Plandarstellung ist tatsächlich nicht korrekt. Das Geschoss I (EG) und II (1. OG) sind Bestand und sollen, wie auf dem Foto, unverändert bleiben.
Die Geschosse III und IV stehen im Hofbereich, nochmals rückversetzt, übereinander.
Das 5. Geschoss (4. OG) springt in der Ansicht von der Kantstraße nochmals zurück. Von der Munastraße aus ist es im Bereich des Treppenhauses mit dem 4. Geschoss bündig (siehe hierzu auch Beschluss zu 4.). Der mittlere Teil des 5. Geschosses tritt beim Hauptbaukörper um die Breite des Erschließungsbereichs hinter die Kante des IV. Geschosses zurück. Eine Überdachung des Erschließungsbereichs wird nicht zugelassen.
Um die Ausbreitung der einzelnen Geschosse korrekt in den Bebauungsplan übernehmen zu können, werden seitens des Bauherren die Grundrisse aller Geschosse sowie Schnitte vorgelegt und die Baugrenzen im Bebauungsplan in den einzelnen Geschossen angepasst.
Durch das 5. Geschoss ist mit keiner wesentlichen Verschlechterung der bisher bereits vorhandenen Verschattung auf dem Nachbargrundstück zu rechnen.

Zu 2.
Das Diagramm Ost-West ist richtig; Schnittebene ist hier Ost-West, mit Blickrichtung nach Norden.
Auch das Diagramm Nord-Süd ist richtig bezeichnet; Schnittebene ist hier Nord-Süd, mit Blickrichtung nach Westen von der Kantstraße aus.
Jedoch ist die Darstellung der Gebäudekanten fehlerhaft. Das EG und 1. OG sind an der Nordseite bündig. Das 2. und 3. OG springen dann zurück und das 5. OG nochmals. Das Diagramm wird korrigiert.

Zu 3.
Das 5. Geschoss wird nicht als zwingend, sondern als Obergrenze festgesetzt.

Zu 4.
Das 5. Geschoss soll über den bereits errichteten Aufzugsschacht, sowie ein neu zu errichtendes Treppenhaus erreicht werden. Dieses Treppenhaus ist mit dem 4. Geschoss als bündig vorgesehen. Hier ist nochmals zu überprüfen, ob ein Rücksprung noch möglich ist.

Zu 5.
Diese Darstellung wird gelöscht.

Zu 6.
Es handelt sich um Bereiche öffentlicher Gehwegflächen auf privatem Grund.
Die Legende wird entsprechend ergänzt.

Mit der Errichtung des k1, der Entwicklung des Bahn-/Bushaltepunktes und einer Stärkung der zur Kantstraße verknüpfenden Passagen ist die Munastraße als innerstädtische Lage in den letzten Jahren schrittweise entwickelt worden bzw. soll noch weiterentwickelt werden.
Eine Widmung der westlich angrenzenden Grundstücksbereiche entlang der Gebäude birgt das Potential, dort für möglichen Mehrwert von Eigentümern und öffentlichem Raum, mittelfristig z. B. auch Teilgewerbe, oder Geschäftslagen weiter zu entwickeln.

Da die Baugrenzen und die Festsetzungen der Geschosse überarbeitet und angepasst werden müssen, kann der Satzungsbeschluss noch nicht erfolgen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist deshalb gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut durchzuführen, wobei nur noch zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
9	**2**	

Der Behauptung, dass im Zuge der Planung die Eigentümerinteressen des Herrn Mayer „gar nicht“ in die Bauleitplanung eingeflossen sind, wird widersprochen.
Am 04.04.2019 wurden mit Frau Prof. Beer, Herrn Gätzschmann und Herrn Tutsch im Rahmen der städtebaulichen Beratung Anliegergespräche geführt. Herr Bernhard Mayer und seine Frau haben teilgenommen.
Folgende beiden Änderungen im damaligen Bebauungsplanentwurf wurden auf Wunsch von Herrn Mayer, nach ausführlicher Abwägung in der Gesprächsrunde, zu seinen Gunsten in die Planung aufgenommen:

1. Die Baulinie der Liegenschaft Munastraße 2 zur Munastraße wurde in eine Baugrenze abgeändert. Somit kann eine Nachverdichtung an dieser Stelle auch über eine anteilige Vergrößerung des Bestandes in Richtung Munastraße hergestellt werden.

2. Die privaten Stellplätze der Liegenschaften Munastraße 2 und Kantstraße 1, Eigentum Herr Mayer, wurden im Zusammenhang von Nachverdichtung im Bestand, vgl. 1., im Hof belassen, da erst bei Neubaumaßnahmen für Munastraße 2 bzw. 4 eine TG entstehen wird.

Zu 1.
Die Plandarstellung ist tatsächlich nicht korrekt. Das Geschoss I (EG) und II (1. OG) sind Bestand und sollen, wie auf dem Foto, unverändert bleiben.
Die Geschosse III und IV stehen im Hofbereich, nochmals rückversetzt, übereinander.
Das 5. Geschoss (4. OG) springt in der Ansicht von der Kantstraße nochmals zurück. Von der Munastraße aus ist es im Bereich des Treppenhauses mit dem 4. Geschoss bündig (siehe hierzu auch Beschluss zu 4.). Der mittlere Teil des 5. Geschosses tritt beim Hauptbaukörper um die Breite des Erschließungsbereichs hinter die Kante des IV. Geschosses zurück. Eine Überdachung des Erschließungsbereichs wird nicht zugelassen.

Um die Ausbreitung der einzelnen Geschosse korrekt in den Bebauungsplan übernehmen zu können, werden seitens des Bauherren die Grundrisse aller Geschosse sowie Schnitte vorgelegt und die Baugrenzen im Bebauungsplan in den einzelnen Geschossen angepasst.
Durch das 5. Geschoss ist mit keiner wesentlichen Verschlechterung der bisher bereits vorhandenen Verschattung auf dem Nachbargrundstück zu rechnen.

Zu 2.
Das Diagramm Ost-West ist richtig; Schnittebene ist hier Ost-West, mit Blickrichtung nach Norden.
Auch das Diagramm Nord-Süd ist richtig bezeichnet; Schnittebene ist hier Nord-Süd, mit Blickrichtung nach Westen von der Kantstraße aus.
Jedoch ist die Darstellung der Gebäudekanten fehlerhaft. Das EG und 1. OG sind an der Nordseite bündig. Das 2. und 3. OG springen dann zurück und das 5. OG nochmals. Das Diagramm wird korrigiert.

Zu 3.
Das 5. Geschoss wird nicht als zwingend, sondern als Obergrenze festgesetzt.

Zu 4.
Das 5. Geschoss soll über den bereits errichteten Aufzugsschacht, sowie ein neu zu errichtendes Treppenhaus erreicht werden. Dieses Treppenhaus ist mit dem 4. Geschoss als bündig vorgesehen. Hier ist nochmals zu überprüfen, ob ein Rücksprung noch möglich ist.

Zu 5.
Diese Darstellung wird gelöscht.

Zu 6.
Es handelt sich um Bereiche öffentlicher Gehwegflächen auf privatem Grund.
Die Legende wird entsprechend ergänzt.
Mit der Errichtung des k1, der Entwicklung des Bahn-/Bushaltepunktes und einer Stärkung der zur Kantstraße verknüpfenden Passagen ist die Munastraße als innerstädtische Lage in den letzten Jahren schrittweise entwickelt worden bzw. soll noch weiterentwickelt werden.
Eine Widmung der westlich angrenzenden Grundstücksbereiche entlang der Gebäude birgt das Potential, dort für möglichen Mehrwert von Eigentümern und öffentlichem Raum, mittelfristig z. B. auch Teilgewerbe, oder Geschäftslagen weiter zu entwickeln.

Da die Baugrenzen und die Festsetzungen der Geschosse überarbeitet und angepasst werden müssen, kann der Satzungsbeschluss noch nicht erfolgen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist deshalb gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut durchzuführen, wobei nur noch zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können.

Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße“ mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 13.12.2018, gefertigt von Beer Bembé Dellinger, Architekten und Stadtplaner GmbH, Leopoldstraße 76, 80802 München, wird einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen gebilligt.

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

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

für	gegen	
9	**2**	**Beschlussempfehlung:**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße“ mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 13.12.2018, gefertigt von Beer Bembé Dellinger, Architekten und Stadtplaner GmbH, Leopoldstraße 76, 80802 München, wird einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen gebilligt.

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

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

2.2 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Stocket“; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss

Die Behandlung dieses Tagesordnungspunktes wird auf die kommende Bauausschusssitzung verschoben.

2.3 Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Duldung der altrechtlichen Fischteichanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 376/1, Gemarkung Stein a. d. Traun; Antragstellerin: Rosina Huber

E-Mail-Anfrage des Landratsamtes Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, vom 29.04.2020 an die Stadt Traunreut

„Frau Huber hat für die seit Mitte der 50-er Jahre bestehende Fischteichanlage auf Fl. Nr. 376/1 Gemarkung Stein am Anninger Graben eine wasserrechtliche Duldung beantragt.

Eine Duldung für diese altrechtliche Anlage, die grundsätzlich Bestandsschutz genießt, kann auch ohne nachträgliches Erlaubnisverfahren ausgesprochen werden, wenn wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen und Dritte keine entgegenstehenden Rechte geltend machen.

Wir bitten Sie daher um Mitteilung bis Mitte Juni, falls Einwände gegen eine Duldung der Altanlage und der damit verbundenen Benutzungen des Anninger Grabens bestehen.
Eine zusätzliche Übersendung des Antrags in Papierform erfolgt nicht.

Hinweis:
Die wasserwirtschaftlichen Belange prüft derzeit das Wasserwirtschaftsamt Traunstein. Erforderliche Auflagen werden dann im Rahmen der Duldung festgelegt.“

Stellungnahme von Herrn Robert Kratzer, Stadtgärtnermeister, Tiefbau – Grünanlagen, vom 05.05.2020

„Eine grundsätzliche Duldung der vorhandenen Fischteichanlagen kann auch weiterhin gewährt werden.
Die Möglichkeit der Mitsprache würde ich aber in Anspruch nehmen, damit die Nutzung am Anninger Bach, welcher der Stadt Traunreut unterliegt, geregelt wird.

Die Bewirtschaftung der Teichanlage sowie des angrenzenden Anninger Baches wird grundlegend im Wasserhaushaltsgesetz geregelt. Als Genehmigungsbehörde für die wasserrechtliche Behandlung ist das Landratsamt Traunstein zuständig. Dem Antrag liegt die beigelegte Checkliste, die Allgemeinen Hinweise und Empfehlungen bei. Diese Hinweise haben aber keine Verpflichtung zu einer gesetzlichen Bindung für den Betreiber.

Bei einer Rückfrage bei Herrn Leerberger, Fischteichkontrolleur, war diese Anlage bisher gar nicht bekannt.

Eine Nachfrage im Sachgebiet 104 bei Herrn Hammerdinger ergab, dass der Antrag vorliegt und eine Besichtigung geplant ist. Über die mir wichtigen Fragen konnte er keine Auskunft geben.

Mein Vorschlag wäre, dass folgende Punkte vertraglich sowie in der Genehmigung geregelt werden:

- Das Wasserhaushaltsgesetz sowie die Allgemeinen Hinweise aus dem Antrag sind verpflichtend anzuwenden.

- Es dürfen kein Schlamm oder Verunreinigungen in den Anninger Bach abgeführt werden.

- Haftungsfreistellung für die Stadt Traunreut bei Extremen im Klimawandel (Hochwasserschäden aus Hangwasser, Rückstau, Überflutung, Trockenheit, Zulaufbeeinträchtigung in die Fischweiher bei Unterhaltsarbeiten).

- Der angrenzende Bewuchs geht bereits lt. Luftbild über die Grundstücksgrenze; dieser ist lt. Bay. Wassergesetz und der Verpflichtungen aus dem Naturschutzrecht zu pflegen und zu unterhalten. Durch den Aufwuchs am Uferrand darf der Ablauf des Anninger Baches aber nicht verschmälert und verringert werden.

- Da wir in diesem Bereich nicht an den Anninger Bach zu Unterhaltungsmaßnahmen gelangen, sollte ein Betretungsrecht vereinbart werden.

- Die in diesem Bereich bestehenden Grenzsteine sind sichtbar zu erhalten.

- Eine Fisch- und Tierwanderung im Bachbett des Anninger Baches muss gewährleistet bleiben. Es dürfen keine Anstauungen oder Bachverengungen im Bachbett Verwendung finden. (Hochwasserablauf und Tierwanderung Artenschutz).

- Wir hatten schon öfters Verlandungen in der obenliegenden Verrohrung, was darauf hinweist, dass durch den Bretterverbau im Anninger Bach (Plan Zulauf Weiher) die Strömungsgeschwindigkeit herabgesetzt wird. Diese Einrichtung sollte abgeändert sowie der Bachlauf freigestellt werden.

- Der Gewässerunterhalt des Anninger Baches ist vom Anlieger im Bereich des Grundstückes durchzuführen. Dabei ist darauf zu achten, dass der Ablauf des Anninger Baches immer gewährleistet wird.

- Die neuen Erkenntnisse des Hochwasserschutzes sind mit zu berücksichtigen.

- Die Genehmigung sollte befristet werden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stadtrat erhebt unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Stadtgärtners keine Einwände gegen die Erteilung einer wasserrechtlichen Duldung für die altrechtliche Fischteichanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 376/1, Gemarkung Stein a. d. Traun.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	**0**	

Der Stadtrat erhebt unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Stadtgärtners keine Einwände gegen die Erteilung einer wasserrechtlichen Duldung für die altrechtliche Fischteichanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 376/1, Gemarkung Stein a. d. Traun.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Hans-Peter Dangschat
Erster Bürgermeister

Bayern · Stadt Traunreut ·

Schriftführer

Gerold Tutsch