

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	27.01.2021
Beginn	16:00 Uhr
Ende	17:32 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:

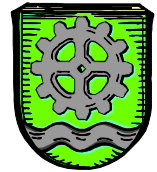
Dorfhuber Günther
Gruber Alexander
Jobst Johann
Lauber Veronika
Mollner Michael
Obermeier Paul
Schupfner Markus
Stoib Christian
Trenker Adolf
Winkler Josef

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.

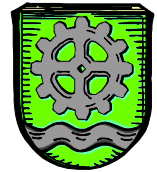


III. Tagesordnung

1. Beschließende Angelegenheiten

2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Satzung zur Erweiterung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Anning – Nord“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 556/1, Gemarkung Stein a. d. Traun und Teilfläche aus Flur-Nr. 556, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 2.2 Änderung des Bebauungsplanes „Fasanenjäger – Südwest“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 139/9, Gemarkung Stein a. d. Traun, Hochgernstr. 29; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 2.3 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hörpolding“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 820, Gemarkung Haßmoning; Antragsteller: BWU Gruppe GmbH & Co. KG
- 2.4 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Abdeckerfeld II“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1017/15, Gemarkung Stein a. d. Traun (Wastl-Fanderl-Weg 6)
- 2.5 Antrag auf Änderung der Fristen zum Durchführungsvertrag des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nordost IV“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1082/57, 1082/59, 1082/60 und 1082/61, Gemarkung Traunreut (Waginger Str. 5)
Antragstellerin: GRB FMZ Fünf Ltd. & Co. KG
- 2.6 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Gartenbau Oderberg“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 862/7 und 862/8, Gemarkung Traunwalchen (Nähe Georg-Simon-Ohm-Str. 5)
- 2.7 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Hölzl“ in Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 11, Gemarkung Traunwalchen (Robert-Bosch-Str. 84)
- 2.8 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Anning Mitte-West“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 355, Gemarkung Stein a. d. Traun (Anning 23)



IV. Beschlüsse

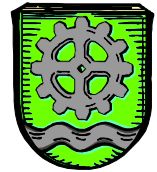
1. Beschließende Angelegenheiten

2. Vorberatende Angelegenheiten

2.1 Satzung zur Erweiterung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Anning – Nord“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 556/1, Gemarkung Stein a. d. Traun und Teilfläche aus Flur-Nr. 556, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 29.10.2020
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 05.11.2020
- Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14
Schreiben vom 27.11.2020
- Landratsamt Traunstein, Kommunalaufsicht, SG 2.20
Schreiben vom 01.12.2020
- Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.412
Schreiben vom 02.12.2020
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein
Bereich Landwirtschaft
Schreiben vom 07.12.2020
- Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40
Schreiben vom 15.12.2020



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

- **Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Traunstein**
Schreiben vom 17.11.2020

„Der Bund Naturschutz Traunstein gibt zu oben genanntem Verfahren folgende Stellungnahme gem. § 63 BNatSchG ab:

Der Geltungsbereich der Erweiterung umfasst das Grundstück 556/1, Gemarkung Stein a. d. Traun.

Auf dem westlichen Teil der Erweiterungsfläche wurden bei mehreren Begehungen Zauneidechsen gesichtet. Damit ist § 44 BNatSchG einschlägig, entsprechende Maßnahmen zur Aufwertung der Habitateignung der westlich angrenzenden Flächen sind festzusetzen und umzusetzen.

Im Satzungstext sind entsprechende Maßnahmen als CEF-Maßnahmen festgesetzt.

Werden diese Maßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt und erfolgt ein dauerhafter Schutz der Funktionalität der Fläche und der geschaffenen Reptilienstrukturen, erhebt der Bund Naturschutz aus artenschutzrechtlichen Gründen gegen den Bau des geplanten Einfamilienhauses keine weiteren Einwände.

Die Ausgleichspflicht gem. Eingriffsregelung bleibt davon jedoch unberührt, entsprechende Maßnahmen sind nach Ansicht des Bund Naturschutz ebenfalls festzusetzen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Verfahren wurde vom Büro **ing** Traunreut GmbH im Juli 2020 eine Sonderuntersuchung zum Arten- und Biotopschutz erstellt.

Die sich daraus ergebenden Maßnahmen wurden in die Satzung/Begründung eingearbeitet.

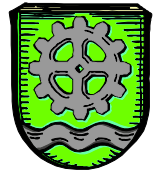
Von der unteren Naturschutzbehörde kamen in dieser Trägerbeteiligung „keine weiteren Anregungen“, somit besteht hierzu Einverständnis.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Verfahren wurde vom Büro **ing** Traunreut GmbH im Juli 2020 eine Sonderuntersuchung zum Arten- und Biotopschutz erstellt.

Die sich daraus ergebenden Maßnahmen wurden in die Satzung/Begründung eingearbeitet.



Von der unteren Naturschutzbehörde kamen in dieser Trägerbeteiligung „keine weiteren Anregungen“, somit besteht hierzu Einverständnis.

- **Regierung von Oberbayern, München**
Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 27.11.2020

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 11.11.2019 zur geplanten Erweiterung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Anning-Nord“ Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Die darin von uns vorgebrachten Hinweise wurden beachtet. Laut Beschlussbuchauszug vom 24.09.2020 waren die untere Bauaufsichts- und untere Naturschutzbehörde am Verfahren beteiligt. Wir gehen daher davon aus, dass die Belange von Natur und Landschaft (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 (G), Regionalplan Südost-oberbayern (RP 18) B II 3.1 (Z)) ausreichend Berücksichtigung fanden.

Unter dieser Voraussetzung stehen Erfordernisse der Raumordnung der Satzung zur Erweiterung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Anning-Nord“, in der vorliegenden Fassung vom 24.09.2020, weiterhin nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Von der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde kamen in dieser Trägerbeteiligung „keine weiteren Anregungen“, somit besteht hierzu Einverständnis.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Von der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde kamen in dieser Trägerbeteiligung „keine weiteren Anregungen“, somit besteht hierzu Einverständnis.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**
Schreiben vom 27.11.2020

Stellungnahme:

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

Hinweis Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht bzw. Anwendbarkeit der NWFreiV sind durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

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

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

- **Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Freilassing**
Schreiben vom 29.10.2020

„Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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 uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei uns 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wurde unter Punkt 4 „Erschließung, Ver- und Entsorgung“ Folgendes aufgenommen:

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.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wurde unter Punkt 4 „Erschließung, Ver- und Entsorgung“ Folgendes aufgenommen:

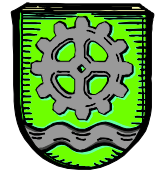
Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Satzungsbeschluss:**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch die Satzung zur Erweiterung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Anning – Nord“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 556/1, Gemarkung Stein a. d. Traun und Teilfläche aus Flur-Nr. 556 i. d. F. v. 24.09.2020 mit der Begründung i. d. F. v. 24.09.2020, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

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

Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch die Satzung zur Erweiterung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Anning – Nord“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 556/1, Gemarkung Stein a. d. Traun und Teilfläche aus Flur-Nr. 556 i. d. F. v. 24.09.2020 mit der Begründung i. d. F. v. 24.09.2020, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.



2.2 Änderung des Bebauungsplanes „Fasanenjäger – Südwest“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 139/9, Gemarkung Stein a. d. Traun, Hochgernstr. 29; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 07.10.2020
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 08.10.2020

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

- **Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, München**
Schreiben vom 16.10.2020

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

Planung

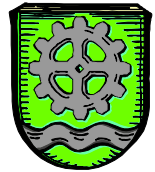
Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll eine Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 139/9 der Gemarkung Stein a. d. Traun (Hochgernstraße 29) durch einen eingeschossigen Anbau ermöglicht werden, um dieses für zwei Generationen bewohnbar zu machen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat einschließlich Grünflächen eine Größe von insgesamt ca. 940 m² und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Bewertung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Fasanenjäger-Südwest“ 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, untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**

Schreiben vom 21.10.2020

„Mit o. g. Bebauungsplanänderung besteht aus naturschutzfachlicher und – rechtlicher Sicht Einverständnis.“

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

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut**

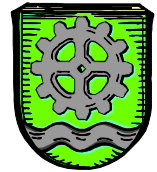
Schreiben vom 03.11.2020

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 06.10.2020 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:

Gegen die o. a. Planung bestehen seitens der Telekom keine Einwände.

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 wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wird unter Punkt 5 „Erschließung, Ver- und Entsorgung“ Folgendes aufgenommen:

Telekommunikationsleitungen

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt 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.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wird unter Punkt 5 „Erschließung, Ver- und Entsorgung“ Folgendes aufgenommen:

Telekommunikationsleitungen

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt 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.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Landratsamt Traunstein, untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 12.11.2020

„Die Bebauungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Dem Änderungsentwurf ist vorwegzuschicken, dass es sich um eine sogenannte „Briefmarkenplanung“ handelt, bei der ein konzeptionelles städtebauliches Planungserfordernis schwerlich darstellbar ist, sondern eher individuelle Planungsinteressen im Vordergrund stehen.

Dass dem Gesamtanwesen eine konfliktträchtige Historie, die bauliche Entwicklung betreffend vorseilt, ist allen im damaligen Prüf- und Genehmigungsverfahren

ren Beteiligten bekannt. Entsprechend negativ dokumentiert sich das Anwesen mit großflächigen Versiegelungen und weniger regionstypischen Gestaltungsformen in Siedlungsrandlage.



Um so kritischer ist die nunmehr erneut geplante bauliche Entwicklung zu beurteilen, die über die Grenzen des zulässigen Maßes an Überbauung und Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet hinausgeht, auf die noch näher eingegangen wird.

Konkret zum Änderungsentwurf werden folgende Punkte herausgestellt:

Der eingeschossige Anbau soll laut Bebauungsplan zunächst mit Flachdach, also nicht mit einer Dachterrasse ausgebildet werden.

Die durch uns in diesem Zusammenhang zusätzlich angeforderte Entwurfsplanung beinhaltet jedoch die Ausbildung einer weiteren Dachterrasse.

Ausgehend von der mit Bescheid vom 08.08.20011 nachträglich genehmigten im Osten und Süden umlaufenden Terrasse auf Höhe Erdgeschoß mit Freitreppe sowie weitergehenden Befreiungen für bauliche Erweiterungen in größerem Umfang und nicht zuletzt aus ortsplannerischer Sicht wird die Dachterrasse auf dem Anbau nicht befürwortet, die als zusätzliche Erweiterung der bereits überaus großzügigen bestehenden Terrasse ausgebildet wird. Ebenso kann die dazu vorgesehene Außentreppe keine Zustimmung finden.

Eine weitere bauliche Entwicklung durch Erweiterung der Baugrenzen für den Anbau wird u. a. auch kritisch gesehen, weil die Obergrenze der GRZ von 0,4 gemäß § 17 der BauNVO bereits im Bestand durch bauliche Anlagen und Flä-

chenversiegelungen für Terrassen im Westen und Süden sowie durch die Zufahrt bzw. Aufstellfläche im Osten überschritten ist. Dabei kann die als „Fläche mit Pflanzgebot“ festgesetzte Fläche bei der Berechnung der GRZ nicht mit zugrunde gelegt werden.

Der Bezug auf die im Übrigen geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans stößt ferner auf Widerspruch zur Festsetzung Nr. 3.2, nach der für Hauptgebäude zunächst nur Satteldächer zugelassen sind.

Eher als Hinweis zu verstehen für ggf. weitergehende Prüfungen im Zuge des Eingabeentwurfes, ist die dort zu entnehmende ortsplanerisch nicht zielführende Gestaltung.

Die aus Beton gegossene barockartige Nachahmung für Brüstungselemente entspricht weder in Material, noch in der Form einer regionstypischen Gestaltung und hat eine unerwünscht massive Wirkung. Zudem wird ein regelrechter Fehlgrieff in Form und Gestaltung bei den vorhandenen Geländern weitergeführt und zusätzlich verfestigt.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1. Dachterrasse/Flachdach

Das Dach des Anbaus wird im vorliegenden Entwurfsplan als „Flachdach - Keine Nutzung“ beschrieben. Somit entspricht dies der Festlegung FD (Flachdach) in der Bebauungsplanänderung.

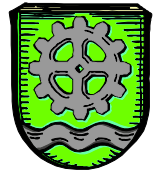
Das dargestellte Gelände dient lediglich der Absturzsicherung, da es möglich ist, durch die Garage, das Flachdach z. B. für Reparaturen usw. zu betreten.

Die Außentreppe, die auf das Flachdach führt, soll laut Aussage des Planers entfallen. Somit wird im Planteil und in der Legende die „Fläche für Außentreppe ohne Überdachung“ entfernt.

2. Obergrenze GRZ

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Zum Bauland gehören im Allgemeinen auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinn des § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB und § 23 BauNVO. Dies gilt selbst dann, wenn der Bebauungsplan für diese Flächen zusätzliche Festsetzungen wie Pflanzgebote oder Pflanzbindungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB trifft (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 04.07.2003 – 8 S 1251/03 –).



Die „Fläche mit Bepflanzungsgebot“ befindet sich im privaten Eigentum des Bauherrn und ist ein Teil des Baulandes, welches für die GRZ- Berechnung herangezogen werden kann.

3. Dachform

Zur Klarstellung wird unter „Punkt 3: Dachformen“ Folgendes ergänzt:
Bei den Hauptgebäuden und freistehenden Nebengebäuden und Garagen sind nur Satteldächer, auf den angebauten Nebengebäuden und Garagen auch angeschleppte Pultdächer zulässig.
Im Bereich des Anbaus ist auch ein Flachdach zulässig. Dies ist im Planteil mit „FD“ bezeichnet.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1. Dachterrasse/Flachdach

Das Dach des Anbaus wird im vorliegenden Entwurfsplan als „Flachdach - Keine Nutzung“ beschrieben. Somit entspricht dies der Festlegung FD (Flachdach) in der Bebauungsplanänderung.

Das dargestellte Gelände dient lediglich der Absturzsicherung, da es möglich ist, durch die Garage, das Flachdach z. B. für Reparaturen usw. zu betreten.

Die Außentreppe, die auf das Flachdach führt, soll laut Aussage des Planers entfallen. Somit wird im Planteil und in der Legende die „Fläche für Außentreppe ohne Überdachung“ entfernt.

2. Obergrenze GRZ

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 Satz 1 BauN-VO nur die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Zum Bauland gehören im Allgemeinen auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinn des § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB und § 23 BauNVO. Dies gilt selbst dann, wenn der Bebauungsplan für diese Flächen zusätzliche Festsetzungen wie Pflanzgebote oder Pflanzbindungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB trifft (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 04.07.2003 – 8 S 1251/03 –).

Die „Fläche mit Bepflanzungsgebot“ befindet sich im privaten Eigentum des Bauherrn und ist ein Teil des Baulandes, welches für die GRZ- Berechnung herangezogen werden kann.

3. Dachform



Zur Klarstellung wird unter „Punkt 3: Dachformen“ Folgendes ergänzt:
Bei den Hauptgebäuden und freistehenden Nebengebäuden und Garagen sind nur Satteldächer, auf den angebauten Nebengebäuden und Garagen auch angeschleppte Pultdächer zulässig.
Im Bereich des Anbaus ist auch ein Flachdach zulässig. Dies ist im Planteil mit „FD“ bezeichnet.

Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Architektin Dipl.-Ing. (FH) Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Fasanenjäger – Südwest“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 139/9, Gemarkung Stein a. d. Traun, Hochgernstraße 29, i. d. F. v. 28.09.2020 mit der Begründung i. d. F. v. 28.09.2020, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

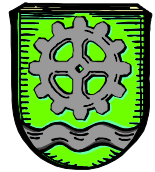
für 11	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Architektin Dipl.-Ing. (FH) Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Fasanenjäger – Südwest“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 139/9, Gemarkung Stein a. d. Traun, Hochgernstraße 29, i. d. F. v. 28.09.2020 mit der Begründung i. d. F. v. 28.09.2020, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

2.3 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hörpolding“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 820, Gemarkung Haßmoning; Antragsteller: BWU Gruppe GmbH & Co. KG

Antragsschreiben vom 08.12.2020 der **ing** Burghausen GmbH

„Entsprechend unseres Vororttermins am 25.11.2020 und des Aktenvermerkes von Frau Schindhelm (Gz.: 4.40-G601-2020) möchten wir im Namen der BWU Gruppe GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Bernd Unterholzner, zur Realisierung des geplanten Neubaus einer TK-Lagerhalle und eines Produktionsgebäudes für Kartonagenfertigung die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hörpolding“ der Stadt Traunreut mit den unten angeführten Änderungen beantragen:



Zu Punkt A.1 Änderung der Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,6 für den gesamten Geltungsbereich

Zu Punkt A.1 und C.4.3.1

Wandhöhen mit 12,00 m sind bis zu einer Höhe von 562,40 m ü NN zulässig;

Siehe hierzu Bodenplattenhöhe der Halle 5 mit einer Höhe von 550,40 ü NN

Zu Punkt A.2 Änderung der Baugrenzen wie im Plan dargestellt mit einem Grenzabstand von 15,50 m im Süden und ansonsten 11,00 m

Zu Punkt A.4 Änderung der Linie für die „Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung“ wie im Plan dargestellt zwischen der best. Halle 5 und der neu geplanten Halle

Zu Punkt A.5 Änderung der Grenzen für die „private Grünflächen (Lage verbindlich)“ wie im Plan dargestellt mit einem Grenzabstand von 5,00 bis 8,00 m im Süden und ansonsten 8,00 m

Zu Punkt C.3.1 Änderung Dächer: als Dächer sind auch Flachdächer zugelassen.

Ich möchte Sie bitten, die Bebauungsplanänderung zu veranlassen.

Für Rücksprachen und weitere Erläuterungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hörpolding“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 820, Gemarkung Haßmoning, gemäß dem Antrag vom 08.12.2020 der **ing** Burghausen GmbH im Namen der BWU Gruppe GmbH & Co. KG.

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hörpolding“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 820, Gemarkung Haßmoning, gemäß dem Antrag vom 08.12.2020 der **ing** Burghausen GmbH im Namen der BWU Gruppe GmbH & Co. KG.

2.4 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Abdeckerfeld II“ im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 1017/15, Gemarkung Stein a. d. Traun (Wastl-Fanderl-Weg 6)

Antragsschreiben vom 09.12.2020

„Das Bauvorhaben, Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Abdeckerfeld II“.

Das Bauvorhaben weicht von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:

*C.2.3 Es sind klare, ruhige, rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von mindestens 4:4,5 vorzusehen.
Der First ist parallel zur Längsseite des Gebäudes und mittig zur Breitseite anzuordnen.*

Der geplante Hauptbaukörper ist in einer L-Form geplant.

Die Firstrichtung des langen Gebäudeteils verläuft mittig zur Breitseite und parallel zur Längsseite.

Die Firstrichtung des kurzen Gebäudeteils verläuft im rechten Winkel zum langen Gebäudeteil, aber mittig zur Längsseite und parallel zur Breitseite (bezogen auf den kurzen Gebäudeteil).

Optisch gesehen empfinden wir die Stellung der Baukörper dennoch als klar und ruhig, da der angegliederte kurze Gebäudeteil vom Volumen her mit einer Garage gleichzusetzen ist, die giebelseitig ans Hauptgebäude angebaut ist.

Das Landratsamt Traunstein hat bereits signalisiert, dass eine Befreiung vom Bebauungsplan nicht möglich ist, da die Gebäudeform einen Grundzug der Planung darstellt, von dem nicht befreit werden kann.

Aus diesem Grunde stellen wir den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Gebäudeform.

Wir hoffen, Sie können dem Antrag zustimmen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Seitens der Bauverwaltung wurde dieser Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls festgestellt. Abweichend zu der Entscheidung des Landratsamtes hätte die Stadt Traunreut einer Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes zugestimmt. Nachdem dieser Weg von der unteren Bauaufsichtsbehörde abgelehnt wird, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Abdeckerfeld II“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1017/15, Gemarkung Stein a. d. Traun, gemäß dem o. a. Antrag vom 09.12.2020.

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Abdeckerfeld II“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1017/15, Gemarkung Stein a. d. Traun, gemäß dem o. a. Antrag vom 09.12.2020.

2.5 Antrag auf Änderung der Fristen zum Durchführungsvertrag des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nordost IV“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1082/57, 1082/59, 1082/60 und 1082/61, Gemarkung Traunreut (Waginger Str. 5) Antragstellerin: GRB FMZ Fünf Ltd. & Co. KG

Antragsschreiben vom 16.12.2020

„Ich nehme Bezug auf das am heutigen Vormittag geführte Telefonat und möchte das Anliegen der GRB FMZ Fünf Ltd. & Co. KG hiermit noch einmal schriftlich vortragen wie folgt.

1. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1082/57, 1082/59, 1082/60 und 1082/61, Gemarkung Traunreut vom 09.12./11.12.2019 sind zu Ziffer 6. Fristen vereinbart wie folgt:
 - Stellung eines vollständigen genehmigungsfähigen Bauantrags binnen zwölf Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, ausgehend von der Bekanntmachung des Bebauungsplanes am 17.01.2020 läuft diese Frist am 17.01.2021 ab;
 - Fertigstellung des Vorhabens bis zum 31.12.2022.
2. Wie ich Ihnen berichtet habe, ist die Entscheidung getroffen worden, den Immobilienfonds, zu dem das Grundstück in Traunreut gehört, aufzulösen und u. a. auch das Grundstück in Traunreut zur verkaufen. Nach derzeitiger Planung ist davon auszugehen, dass der Verkauf im 3. Quartal 2021 abgeschlossen werden kann.

Vor diesem Hintergrund wird es nicht mehr zu einer Umsetzung des Vorhabens durch den derzeitigen Eigentümer kommen. Auch der Bauantrag soll nicht mehr durch den derzeitigen Eigentümer gestellt werden.

3. Wir bitten daher namens und im Auftrag der Grundstückseigentümerin darum, die vereinbarten Fristen mittels eines Nachtrags zum Durchführungsvertrag zu verlängern. Um dem neuen Grundstückseigentümer ausreichend Zeit

zu geben, die notwendigen Vorbereitungen zu treffen, sollten die Fristen aus unserer Sicht jeweils um zwei Jahre verlängert werden, also

- Stellung eines vollständigen genehmigungsfähigen Bauantrags bis spätestens zum 17.01.2023;
- Fertigstellung des Vorhabens bis zum 31.12.2024.

Damit bewegt sich der Realisierungszeitraum immer noch in der in der Praxis festzustellenden regelmäßigen Zeitspanne von drei bis fünf Jahren (vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, § 12 Rdn. 95).

Wir hoffen, dass dieses Anliegen die Zustimmung der Stadt Traunreut findet und danken Ihnen bereits vorab für Ihre Bemühungen in diesem Zusammenhang. Melden Sie sich bei Rückfragen bitte jederzeit gerne.“

Stellungnahme des Rechtsamtes der Stadt Traunreut vom 18.12.2020:

„Es handelt sich hierbei um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag.

Es gelten daher die Bestimmungen des § 12 BauGB. Die anstehenden Fragestellungen lassen sich aus dem Gesetzestext beantworten.

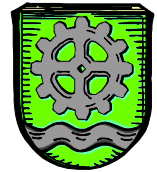
§ 12 Abs. 1: Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

§ 12 Abs. 5: Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach Absatz 1 gefährdet ist

§ 12 Abs. 6: Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Absatz 1 durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

Stellungnahme:

Einer der wesentlichen Grundsätze hinter dem Rechtsinstitut des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die enge Verbindung zwischen Plan und Vertrag.



D. h. scheitert der Vertrag, dann scheitert (in der Regel) auch das Baurecht (Anm.: im Gegensatz zum „normalen Angebots-Bebauungsplan“ mit städtebaulichem Vertrag nach § 11 BauGB). Dies gilt es hier zu beachten.

§ 12 Abs. 6 BauGB enthält für den Fall der Nichteinhaltung der Fristen eine Soll-Vorschrift („Soll“ heißt „Muss“, sofern kein atypischer Einzelfall vorliegt) zur Aufhebung des Bebauungsplans.

Ergebnis:

Vorliegend wäre daher der Wechsel des Vorhabenträgers wegen „Fristgefährdung“ nach § 12 Abs. 5 BauGB zu untersagen und nach Auslaufen der Durchführungsfristen der Bebauungsplan aufzuheben (§ 12 Abs. 6 BauGB).“

Stellungnahme des Stadtmarketings der Stadt Traunreut vom 21.01.2021:

„Das Anliegen der GRB FMZ Fünf Ltd. & Co. KG kann aus Sicht der Wirtschaftsförderung nicht in vollem Umfang unterstützt werden. Eine Verlängerung der Frist um ein Jahr bzw. eineinhalb Jahre evtl. plus einer Option für ein weiteres Jahr wäre sinnvoller.

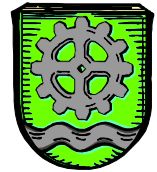
Hintergrund:

Die letztendlich konsequente Wiederbelebung der vorhandenen Leerstände konnte bei dem jetzigen Eigentümer nicht immer nachvollzogen werden. Neben dem Leerstand der ehem. BayWa sind im Laufe der Zeit noch weitere Leerstände aufgetreten. Das Ziel einer kurzfristigen Belegung, die faktisch von Anfang an möglich gewesen wäre, war jedenfalls in der Öffentlichkeit nicht nachvollziehbar zu erkennen.

Von Seiten des Stadtmanagements wurden dem Projektentwicklungsbüros mehrmals telefonisch und auch per Mail Interessenten gemeldet bzw. es wurde versucht, Kontakt aufzunehmen. Es gab in den letzten zwei Jahren mehrmals Unternehmen, die eine Fläche auf dem ehem. BayWa-Gelände bzw. der weiteren Leerstände anmieten wollten. Eine Kontaktvermittlung konnte leider nicht sichergestellt werden.

Für die Öffentlichkeit sollte in Zukunft erkennbar sein, dass Bewegung in die Immobilie kommt. Die derzeitige ungünstige Situation des stationären Einzelhandels macht es nicht leichter. Demzufolge wird es nötig sein, das jetzige Konzept eventuell neu zu überdenken. Zur Belegung des Standortes insgesamt ist es aus Sicht der Wirtschaftsförderung notwendig, zügig das Projekt weiterzuführen. Folglich wird vorgeschlagen, dass dem neuen Eigentümer, mit den vorhandenen baurechtlichen Mitteln, Druck hinsichtlich einer zügigen Realisierung gemacht wird. Der Standort ist für Traunreut wichtig und ein noch längerer Leerstand würde die Situation vor Ort weiter verschlechtern.

Sollte das Unternehmen nach einem Jahr erhebliche Fortschritte bzw. neue Überlegungen vorweisen können, kann dann abgewogen werden, die Frist um



ein weiteres Jahr zu verlängern, so dass eine Realisierung umgesetzt werden kann.“

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Der Vorschlag des Rechtsamtes, den Wechsel des Vorhabenträgers wegen „Fristgefährdung“ zu untersagen und nach Auslaufen der Durchführungsfristen den Bebauungsplan aufzuheben wird nicht als zielführend angesehen. Das Interesse der Stadt Traunreut sollte es sein, den vorhandenen Leerstand zeitnah wiederzubeleben. Dies wird durch Aufhebung des bestehenden Baurechts nicht erreicht.

Eine Verlängerung der Frist scheint somit unumgänglich. Eine Verlängerung um ein Jahr würde bedeuten, dass ein genehmigungsfähiger Bauantrag vom neuen Eigentümer bis spätestens Mitte Januar 2022 eingereicht werden muss. Wenn die Eigentumsübertragung, wie im Antragsschreiben angeführt, erst im 3. Quartal 2021 erfolgt, müsste das Nutzungskonzept und der erforderliche Bauantrag innerhalb von 3,5 Monaten erstellt werden. Dies dürfte zeitlich nicht realistisch sein. Einer Verlängerung von 1,5 oder 2 Jahren hätte folgende Auswirkung auf die Fristen:

Verlängerung um:	1,5 Jahre	2 Jahre
Einreichung Bauantrag bis	17.07.2022	17.01.2023
Fertigstellung des Vorhabens	30.06.2024	31.12.2024

Seitens der Bauverwaltung wird vorgeschlagen, die Fristen um jeweils zwei Jahre (alternativ um eineinhalb Jahre) zu verlängern.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Verlängerung der Durchführungsfristen im Durchführungsvertrag des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nordost IV“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1082/57, 1082/59, 1082/60 und 1082/61, Gemarkung Traunreut gemäß dem Antrag GRB FMZ Fünf Ltd. & Co. KG vom 16.12.2020 um jeweils zwei Jahre.

Der Erste Bürgermeister Dangschat ließ zunächst über einen Verlängerungszeitraum von eineinhalb Jahren abstimmen.

Dieser Vorschlag wurde mit 6:5 Stimmen abgelehnt.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
9	2	

Der Stadtrat beschließt die Verlängerung der Durchführungsfristen im Durchführungsvertrag des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nordost IV“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1082/57, 1082/59, 1082/60 und 1082/61, Gemarkung Traunreut gemäß dem Antrag GRB FMZ Fünf Ltd. & Co. KG vom 16.12.2020 um jeweils zwei Jahre.

2.6 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Gartenbau Oderberg“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 862/7 und 862/8, Gemarkung Traunwalchen (Nähe Georg-Simon-Ohm-Str. 5)

Antragsschreiben vom 14.01.2021

„Hiermit beantrage ich die Änderung des Bebauungsplanes Gartenbau Oderberg.

Ich bitte um Genehmigung eines weiteren Baufensters auf den Flurstücknummern 862/7 und 862/8, welche beide in meinem Eigentum sind.

Auf beiliegendem Katasterauszug haben wir Ihnen das „gewünschte zusätzliche Baufenster“ als rot schraffierte Fläche mit der Umgebungsbebauung dargestellt. Wir beabsichtigen, analog dem bestehenden Baurecht auf unseren Grundstücken 862/6 und 862/7, entsprechend den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gartenbau Oderberg“ ein weiteres Wohngebäude zur familiären Eigennutzung zu errichten.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die beiden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan der Stadt Traunreut als gemischte Baufläche dargestellt. Sie liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenbau Oderberg“. Der Geltungsbereich ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. In einem Mischgebiet sind Wohngebäude grundsätzlich zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

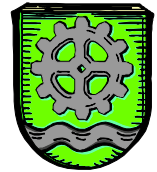
Bei Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen ist ein zusätzlicher Bauraum vorstellbar.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gartenbau Oderberg“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 862/7 und 862/8, Gemarkung Traunwalchen, (Nähe Georg-Simon-Ohm-Str. 5), gemäß dem Schreiben des Antragstellers vom 14.01.2021.

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gartenbau Oderberg“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 862/7 und 862/8, Gemarkung Traunwalchen, (Nähe Georg-Simon-Ohm-Str. 5), gemäß dem Schreiben des Antragstellers vom 14.01.2021.



2.7 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Hölzl“ in Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 11, Gemarkung Traunwalchen (Robert-Bosch-Str. 84)

Antragsschreiben vom 14.01.2021

„Hiermit bitten wir um Änderung des Bebauungsplanes „Hölzl“ in Traunwalchen.

Es ist von uns angedacht, ein weiteres Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten auf Flur-Nr. 11 der Gemarkung Traunwalchen zu errichten.

Hierbei ist es notwendig, ein neues Baufenster zu schaffen.“

Mit Dank für Ihre Unterstützung verbleiben wir ...“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der von dem Antrag betroffene Teilbereich des Grundstücks ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hölzl“. Der betroffene Bereich ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 4 BauNVO). In einem WA sind Wohngebäude grundsätzlich zulässig § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Bei Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen ist ein zusätzlicher Bauraum vorstellbar.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Hölzl“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 11, Gemarkung Traunwalchen, Robert-Bosch-Straße 84, gemäß dem Schreiben der Antragsteller vom 14.01.2021.

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

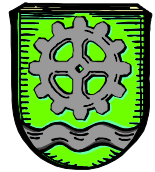
Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Hölzl“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 11, Gemarkung Traunwalchen, Robert-Bosch-Straße 84, gemäß dem Schreiben der Antragsteller vom 14.01.2021.

2.8 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Anning Mitte-West“ im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 355, Gemarkung Stein a. d. Traun (Anning 23)

Antragsschreiben vom 20.01.2021

„Wir beantragen die Änderung des Bebauungsplanes „Anning Mitte – West“.

Zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Carport benötigen wir:



- ein Baufenster für Wohnhaus,
- ein Baufenster für Doppelgarage samt Carport und Zwischengang
- und die Höhenfestsetzung,

wie im Eingabe-Entwurfsplan vom 22.12.2020, auf dem Grundstück 355 in Anning Mitte – West dargestellt.

Grundsätzlich halten wir uns an die Vorgaben des vorhandenen Bebauungsplanes Anning Mitte – West; dennoch mit der Bitte um Kontrolle durch die dafür vorgesehene Bebauungsplan-Änderungs-Firma. Ebenfalls bitten wir darum, einen Vorabzug des erstellten Bebauungsplanes zu erhalten und diesen nochmals gegenzukontrollieren, um unnötige Fehlerquellen/Missverständnisse zu vermeiden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das von dem Antrag betroffene Grundstück ist im Flächennutzungsplan im südlichen Teil als gemischte Baufläche und im nördlichen Teil als sonstige Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild / Ortsrandeingrünung dargestellt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Anning Mitte-West“. Der betroffene Bereich ist als Dorfgebiet festgesetzt (§ 5 BauNVO). In einem MD sind sonstige Wohngebäude grundsätzlich zulässig § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Bei der Bebauungsaufstellung wurden für dieses Grundstück jedoch keine Bauräume weder für die Bestandsgebäude noch für den bisher noch unbebauten Bereich festgesetzt. Für das Bauvorhaben ist die Festsetzung von Bauräumen für das Wohnhaus und die Nebengebäude (Garage, Carport und Zwischengang) sowie die Höhenfestsetzung erforderlich.

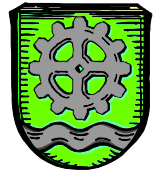
Das geplante Bauvorhaben ist unter Einhaltung eines ca. 10 m breiten Grünstreifens zur Gemeindestraße, welcher durch die Zufahrt unterbrochen wird, vorstellbar. Die Änderung des Bebauungsplanes soll im Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Anning Mitte – West“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 355, Gemarkung Stein a. d. Traun, Anning 23, gemäß dem Schreiben der Antragsteller vom 20.01.2021.

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Anning Mitte – West“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 355, Gemarkung Stein a. d. Traun, Anning 23, gemäß dem Schreiben der Antragsteller vom 20.01.2021.



STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Hans-Peter Dangschat
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch