

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	21.04.2021
Beginn	16:00 Uhr
Ende	17:50 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:

Gruber Alexander
Haslwanger Andrea (Vertr .f. Dorfhuber G.)
Jobst Johann
Lauber Veronika
Mollner Michael
Obermeier Paul
Schupfner Markus
Stoib Christian
Trenker Adolf
Winkler Josef

Nicht erschienen war(en):
Dorfhuber Günther

Grund (un)entschuldigt:
entschuldigt

II. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans

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



III. Tagesordnung

1. Beschließende Angelegenheiten

- 1.1 Antrag auf Nutzungsänderung einer Wohnung in ein Büro auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/301, Gemarkung Traunreut (W.-v.-Siemens-Str. 7);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: WIKO Immobilien GmbH
- 1.2 Änderung und Nutzungsänderung des Kirchengebäudes von Jehovas Zeugen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1074/8, Gemarkung Traunreut (Altenmarkter Str. 10);
Tektur zum Vorgang 4.40-BS-86-2019: Anpassung von Türen und Durchgängen mit Fortschreibung des Brandschutznachweises;
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: Jehovas Zeugen in Deutschland, K.d.ö.R.
- 1.3 Nutzungsänderung einer Teilfläche des Möbelhauses für die Dt. Post, Erweiterung der Büroräume im 1. OG und Überdachung von 2 Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nr. 1016/3 und 1016/12, Gemarkung Pierling (Kirchholzweg 2, Traunreut);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: Möbel Jobst GmbH
- 1.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Waldkindergartens um eine weitere Hütte zum Aufenthalt der Kinder auf dem Grundstück Fl.Nr. 115, Gemarkung Pierling (Nähe Frühlinger Spitz – Kleingartenanlage);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: ISG Jugendhilfe gGMBH

2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchholz“ im Bereich „Sondergebiet Möbelmarkt“, Grundstück Flur-Nrn. 1016/3 der Gemarkung Pierling;
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 2.2 Satzung zur Änderung der Abrundungssatzung „Oberwalchen“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 930/7, Gemarkung Pierling;
- Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 2.3 Antrag auf Änderung der Entwicklungssatzung „Anning - Nord“ für das Grundstück Fl.Nr. 357/1, Gemarkung Stein an der Traun (Anning 51);
Antragsteller: Herr Ludwig Rieß
- 2.4 Änderung des Bebauungsplanes „Abdeckerfeld II“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1017/15, Gemarkung Stein a. d. Traun, Wastl-Fanderl-Weg 6;
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss



- 2.5 Änderung des Bebauungsplanes „Stocket“ hinsichtlich der Abstandsflächen von Grenzgaragen bzw. grenznahen Garagengebäuden und der Farbe von Dacheindeckungen
- 2.6 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming; Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- 2.7 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „zwischen Trauring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ im Bereich der Grundstücke Flurnrn. 536/464 und 536/465, Gemarkung Traunreut, Keplerweg 4; Antragsteller: Seidl – Projektentwicklung



IV. Beschlüsse

1. Beschließende Angelegenheiten

1.1 Antrag auf Nutzungsänderung einer Wohnung in ein Büro auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/301, Gemarkung Traunreut (W.-v.-Siemens-Str. 7); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB; Antragstellerin: WIKO Immobilien GmbH

Die Antragstellerin beabsichtigt die Nutzungsänderung einer Wohnung in ein Büro.

Bei dem Gebäudekomplex, indem auch das Wohngebäude integriert ist, handelt es sich aufgrund einer im Kellergeschoss vorhandenen Diskothek um einen Sonderbau (Art. 2 Abs. 4 Nr. 8 BayBO).

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Mitte II – Werner-von-Siemens-Straße“ vom 21.09.2006 mit 4. Änderung vom 15.03.2019 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Dort sind Bürogebäude grundsätzlich zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

Ein Stellplatzmehrbedarf ergibt sich nicht.

Für Wohn- und ebenso für dieses Bürogebäude sind nach der städtischen Stellplatzsatzung zwei Kfz-Stellplätze anzusetzen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB).

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

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB).

1.2 Änderung und Nutzungsänderung des Kirchengebäudes von Jehovas Zeugen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1074/8, Gemarkung Traunreut (Altenmarkter Str. 10); Tektur zum Vorgang 4.40-BS-86-2019: Anpassung von Türen und Durchgängen mit Fortschreibung des Brandschutznachweises; Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB; Antragstellerin: Jehovas Zeugen in Deutschland, K.d.ö.R.



Mit Bescheid des Landratsamtes Traunstein vom 05.06.2020, Az: 4.40-BS-86-2019 wurde dem Antragsteller die bauaufsichtliche Genehmigung zur Änderung und Nutzungsänderung des Kirchengebäudes erteilt.

Die gegenständliche Tektur umfasst die Änderung von innenliegenden Türen und Durchgängen mit Fortschreibung des Brandschutznachweises.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nordost IV“ vom 29.10.1987 mit 3. Änderung vom 23.12.1993 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Das Vorhaben (Tektur) widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ein Mehrbedarf an Kfz-Stellplätzen ergibt sich durch die Tektur nicht.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB).

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

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB).

1.3 Nutzungsänderung einer Teilfläche des Möbelhauses für die Dt. Post, Erweiterung der Büroräume im 1. OG und Überdachung von 2 Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nr. 1016/3 und 1016/12, Gemarkung Pierling (Kirchholzweg 2, Traunreut); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB; Antragstellerin: Möbel Jobst GmbH

- Die Antragstellerin beabsichtigt
- die Nutzungsänderung einer Teilfläche des Möbelhauses im Erdgeschoss als Zustellstützpunkt der Dt. Post für Sortierung, Kommissionierung und Auslieferung von Brief- und Paketsendungen,
 - die Erweiterung der Büroräume für das Möbelhaus im 1. Obergeschoss und
 - die Überdachung von 2 Kfz-Stellplätzen im Westen des Gebäudekomplexes.

Die Vorhaben befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kirchholz“ vom 04.09.1997 mit den Änderungen 1-3, 5 und 6 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Derzeit befindet sich für das Vorhaben der Dt. Post die 7. Änderung des Bebauungsplans in Aufstellung. Satzungsbeschluss für diese Bebauungsplanänderung ist bei der kommenden Stadtratssitzung am 26.04.2021 zu erwarten.



Der betreffende Bereich wird als „Sondergebiet Möbelmarkt“ u. a. mit folgender zusätzlicher Nutzungsmöglichkeit als „Zustellstützpunkt Post - max. 1025 m²“ festgesetzt werden (§ 11 BauNVO).

Die genannten Vorhaben sind, bzw. werden nach Rechtskraft der 7. Änderung des Bebauungsplans in diesem Sondergebiet grundsätzlich zulässig (§§ 11 und 12 BauNVO).

Lediglich die Überdachung von 2 Kfz-Stellplätzen befindet sich außerhalb einer Baugrenze.

Hier ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Bedingt durch die Änderung der Flächenbilanz (Büro- und Lagerfläche anstelle von Verkaufsfläche) wird ein zusätzlicher Kfz-Stellplatz erforderlich. Dieser ist nachgewiesen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB). Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 BauGB).

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

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB). Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 BauGB).

**1.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Waldkindergartens um eine weitere Hütte zum Aufenthalt der Kinder auf dem Grundstück Fl.Nr. 115, Gemarkung Pierling (Nähe Frühlinger Spitz – Kleingartenanlage);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: ISG Jugendhilfe gGMBH**

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung einer Hütte als zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeit für eine Erweiterung des Waldkindergartens „Waldkäfer“ von bisher 16 auf dann 36 Kinder.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, das zugelassen werden kann, wenn seine Ausführung und Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist nicht erkennbar (§ 35 Abs. 3 BauGB).

Der Waldkindergarten mit einem beheizbaren Bauwagen für die vorhandene Kindergartengruppe ist bauaufsichtlich genehmigt (vgl. Bescheid 4.40-BS-26-2018 vom 04.09.2018).

Pro Kindergartengruppe sind 3 Kfz-Stellplätze nachzuweisen (Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut). Für die geplante Erweiterung (1 Gruppe) sind somit 3 Kfz-Stellplätze zusätzlich erforderlich. Der angrenzende Parkplatz der Kleingartenanlage kann hierzu wie bisher in Wechselnutzung mitbenützt werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB).

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

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB).

2. Vorberatende Angelegenheiten

2.1 Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchholz“ im Bereich „Sondergebiet Möbelmarkt“, Grundstück Flur-Nrn. 1016/3 der Gemarkung Pierling; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 17.02.2021
- Landratsamt Traunstein, untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40
Schreiben vom 22.02.2021
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 24.02.2021



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

- **Landratsamt Traunstein, untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.412**
Schreiben vom 03.03.2021

„Die Planunterlagen enthalten keine Angaben zum Immissionsschutz. Hier wären insbesondere Angaben zur Lärmentwicklung durch das geplante Zustellzentrum (z. B. Erhöhung des LKW-Fahrverkehrs) im Vergleich zu den derzeit zulässigen Nutzungen zu ergänzen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Vom Büro pm_akustik GmbH wurde inzwischen ein Schalltechnisches Gutachten (Bericht Nr. 0103-21 vom 12.04.2021) erstellt.

Das Ergebnis des Gutachtens wurde mit der unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt.

Die Empfehlungen aus dem Gutachten werden als Ergänzung in die textlichen Hinweise und in die Begründung eingearbeitet.

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

Vom Büro pm_akustik GmbH wurde inzwischen ein Schalltechnisches Gutachten (Bericht Nr. 0103-21 vom 12.04.2021) erstellt.

Das Ergebnis des Gutachtens wurde mit der unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt.

Die Empfehlungen aus dem Gutachten werden als Ergänzung in die textlichen Hinweise und in die Begründung eingearbeitet.

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**
Schreiben vom 09.03.2021

„Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht Einverständnis mit dem Vorhaben.“

Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

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

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



- **Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, München**
Schreiben vom 15.03.2021

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

Planung

Im Rahmen der 6. Bebauungsplanänderung (in Kraft seit 17.07.2020) wurden im Erdgeschoss des Möbelhauses im Gewerbegebiet Kirchholz zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten (Fitnessstudio mit einer max. Bruttonutzfläche von 1200 m², Cafe mit einer max. Bruttonutzfläche von 300 m²) festgesetzt. Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung soll ein Zustellstützpunkt der Post mit max. 1025 m² als weitere zusätzliche Nutzung ermöglicht sowie die Bruttonutzfläche des Cafes von 300 auf 400 m² erhöht werden. Zudem sollen keine Etagen mehr festgesetzt werden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von insgesamt ca. 2,6 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie Bebauungsplan als Sondergebiet „Möbelmarkt“ dargestellt bzw. festgesetzt.

Bewertung

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchholz“ 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.

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 „Gewerbegebiet Kirchholz“ im Bereich „Sondergebiet Möbelmarkt“, Grundstück Flur-Nrn. 1016/3, Gemarkung Pierling, i. d. F. v. 03.02.2021 mit der Begründung i. d. F. v. 03.02.2021, 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 „Gewerbegebiet Kirchholz“ im Bereich „Sondergebiet Möbelmarkt“, Grundstück Flur-Nrn. 1016/3, Gemarkung Pierling, i. d. F. v. 03.02.2021 mit der Begründung i. d. F. v. 03.02.2021, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

2.2 Satzung zur Änderung der Abrundungssatzung „Oberwalchen“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 930/7, Gemarkung Pierling; - Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss

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

- Zweckverband zur Wasserversorgung der Otting-Pallinger-Gruppe, Palling Schreiben vom 21.01.2021
- Stadtwerke Traunreut Schreiben vom 26.01.2021

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

- **Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Freilassing**
Schreiben vom 21.01.2021

„Zu o. g. Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Nach Einsicht der uns übersandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände bestehen, da im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens betrieben werden.

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, Kundencenter Freilassing, wird zur Kenntnis genommen.



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

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Freilassing, wird zur Kenntnis genommen.

- **Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, München**
Schreiben vom 29.01.2021

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

Planung

Die in der rechtskräftigen Abrundungssatzung festgelegte Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 930/7 der Gemarkung Pierling am südlichen Ortsrand von Oberwalchen soll auf das Grundstück Fl.Nr. 1401/2 der Gemarkung Traunwalchen südwestlich von Kirchstätt verlegt werden. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 645 m² und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bewertung

Erfordernisse der Raumordnung stehen der vorliegenden Änderung der Abrundungssatzung „Oberwalchen“ nicht entgegen.

Diese Stellungnahme beschränkt sich auf eine Bewertung aus landesplanerischer Sicht. Sie bezieht sich nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Hierzu verweisen wir auf die zuständige Bauaufsichtsbehörde.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die untere Bauaufsichtsbehörde wurde am Verfahren beteiligt.

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

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die untere Bauaufsichtsbehörde wurde am Verfahren beteiligt.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut**
Schreiben vom 12.02.2021

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 21.01.2021 per Mail bei uns eingegangen.

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

Zur genannten Planung bestehen keine Einwände.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Landshut, wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Landshut, wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
Schreiben vom 25.02.2021

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

Für die Festsetzungen der Ausgleichsfläche ist zu ergänzen, dass Mulchen auf den Flächen verboten ist.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, SG 4.14, Landratsamt Traunstein, wird zur Kenntnis genommen.

Unter dem Punkt C – Ausgleichsflächen wird aufgenommen, dass Mulchen auf den Flächen verboten ist.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, SG 4.14, Landratsamt Traunstein, wird zur Kenntnis genommen.



Unter dem Punkt C – Ausgleichsflächen wird aufgenommen, dass Mulchen auf den Flächen verboten ist.

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Traunstein**
- **Bereich Landwirtschaft**
Schreiben vom 25.02.2021

„Anbei übersenden wir unsere Stellungnahme:

Änderung erforderlich, weil Ausgleichsfläche verlegt werden muss.

Geplant – Extensivierung, wie bereits die andere Teilfläche – aus landwirtschaftlicher Sicht ok – keine Einwände.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 19.02.2021

„Die Verlegung der Ausgleichsfläche, und damit die Erweiterung der Einbeziehungssatzung im südöstlichen Bereich von Oberwalchen, wird von Seiten der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Kenntnis genommen.

Zunächst ist anzumerken, dass für das Vorhaben zur Verlegung der Ausgleichsfläche die Planungserforderlichkeit unklar ist, da der Zweck der Änderung wohl eher in der

Erweiterung der Einbeziehungssatzung aus dem Jahr 2002 besteht.

Bereits damals war der einbezogene Bereich der Teilflächen der Fl.Nr. 930 und 903 eher zu groß, um nach seinem städtebaulichen Gewicht noch die notwendige Prägung durch den vorhandenen Ortsteil erkennen zu lassen. Anstatt einer Satzung nach § 34 (5) BauGB wäre ein Bauleitplanverfahren erforderlich gewesen.

Der einbezogene Bereich wurde jedoch spürbar verkleinert durch die Darstellung der



Ausgleichsfläche im Süden, die zur Umsetzung eines spürbaren Ortsrandes angelegt war.

Die Verlegung der Ausgleichsfläche würde den Satzungsumgriff jetzt um ein weiteres Baurecht noch einmal vergrößern. Um zumindest dem Ansatz der kräftigen Ortsrandeingrünung weiterhin Rechnung zu tragen, sollten für das nunmehr entstehende Baugrundstück zumindest nach Südosten und Südwesten Bepflanzungen im Sinne eines durchgängigen Ortsrandes gefordert werden.

Um eine entsprechende Überprüfung wird gebeten, für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Seitens des Antragstellers wurden zwei Alternativen vorgelegt. Alternative 1 sah eine Bebauung innerhalb der bisherigen Geltungsbereichsgrenzen der Satzung vor. Bei dieser Lösung wären die beiden südlichen Gebäude giebelseitig zum südlichen Ortsrand gestanden. Aufgrund der Hanglage würde dies eine sehr mächtige Giebelfront darstellen. Aus diesem Grund hat sich der Stadtrat für eine traufseitige Ausrichtung der Gebäude zum Südrand entschieden. Bei diesem Vorschlag fügen sich die Gebäude besser in den Hangverlauf ein. Wegen des Abwasserkanals, der das Grundstück in ost-west Richtung quert, musste das südliche Gebäude in den Bereich der Ausgleichsfläche verlegt werden.

Nachdem der Änderungsbereich innerhalb der rechtskräftigen Abrundungssatzung liegt, soll das Verfahren als „Änderung der Abrundungssatzung“ beibehalten werden.

Ein Teil der Ausgleichsfläche, welcher sich südlich des Änderungsbereiches befindet, bleibt bestehen. Somit ist südlich keine weitere Randeingrünung erforderlich.

Nachdem der städtische Kanal an der Ostseite des Änderungsbereiches verläuft, dann den Bereich kreuzt und an der Westseite weiterläuft, wäre lediglich im Südosten eine Randeingrünung mit einer Breite von ca. 5 m und einer Länge von ca. 9 m möglich. Diese Fläche wird als Randeingrünung im Planteil aufgenommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Seitens des Antragstellers wurden zwei Alternativen vorgelegt. Alternative 1 sah eine Bebauung innerhalb der bisherigen Geltungsbereichsgrenzen der Satzung vor. Bei dieser Lösung wären die beiden südlichen Gebäude giebelseitig zum südlichen Ortsrand gestanden. Aufgrund der Hanglage würde dies eine sehr mächtige Giebelfront darstellen. Aus diesem Grund hat sich der Stadtrat für eine traufseitige Ausrichtung der Gebäude zum Südrand entschieden. Bei diesem Vorschlag fügen sich die Gebäude besser in den Hangverlauf ein. Wegen des Abwasserkanals, der das Grundstück in ost-west Richtung quert, musste das südliche Gebäude in den Bereich der Ausgleichsfläche verlegt werden.



Nachdem der Änderungsbereich innerhalb der rechtskräftigen Abrundungssatzung liegt, soll das Verfahren als „Änderung der Abrundungssatzung“ beibehalten werden.

Ein Teil der Ausgleichsfläche, welcher sich südlich des Änderungsbereiches befindet, bleibt bestehen. Somit ist südlich keine weitere Randeingrünung erforderlich.

Nachdem der städtische Kanal an der Ostseite des Änderungsbereiches verläuft, dann den Bereich kreuzt und an der Westseite weiterläuft, wäre lediglich im Südosten eine Randeingrünung mit einer Breite von ca. 5 m und einer Länge von ca. 9 m möglich. Diese Fläche wird als Randeingrünung im Planteil aufgenommen.

Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung die Satzung zur Änderung der Abrundungssatzung „Oberwalchen“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 930/7, Gemarkung Pierling i. d. F. v. 11.01.2021 mit der Begründung i. d. F. v. 11.01.2021, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

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

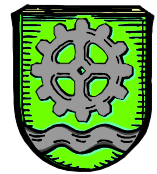
Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung die Satzung zur Änderung der Abrundungssatzung „Oberwalchen“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 930/7, Gemarkung Pierling i. d. F. v. 11.01.2021 mit der Begründung i. d. F. v. 11.01.2021, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

2.3 Antrag auf Änderung der Entwicklungssatzung „Anning - Nord“ für das Grundstück Fl.Nr. 357/1, Gemarkung Stein an der Traun (Anning 51); Antragsteller: Herr Ludwig Rieß

Antragsschreiben vom 17.02.2021

„Wir beabsichtigen im Dachgeschoss unseres Wohn- und Geschäftshauses Anning 51, Flur-Nr. 357/1, eine Nutzungsänderung.

Anstatt des Dachspeichers wollen wir hier eine zusätzliche dritte Wohneinheit einbauen.



Dabei würden wir zusätzlichen Wohnraum schaffen, ohne dabei an der Außenhaut des Gebäudes etwas zu ändern.

Es sind in der Satzung Anning – Nord max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Deshalb beantragen wir eine dritte Wohneinheit, speziell nur für das Wohn- und Geschäftshaus Grundstück 357/1. Dieses Grundstück/Gebäude hat bereits einen Sonderstatus in der Satzung wegen der erhöhten Grundfläche, anstatt 200 m² nun 280 m² in der Satzung.

Über die Unterstützung der Stadt Traunreut bzgl. unseres Vorhabens würden wir uns sehr freuen!“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Entwicklungssatzung „Anning Nord“ vom 30.05.2006 wurde bisher dreimal geändert.

Die zweite Änderung betraf bereits das in Rede stehende Grundstück, indem dort für gemischt genutzte Gebäude (gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung) die maximal zulässige Grundfläche von 200 m² auf 280 m² angehoben wurde.

Die Anzahl der Wohnungen im Geltungsbereich der Satzung ist auf zwei je Wohngebäude festgesetzt.

Grundsätzlich ist es nicht erwünscht, die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude zu erhöhen. Der ländliche Charakter des Ortsteils soll erhalten bleiben. Eine Erhöhung der Anzahl der Wohnungen bedingt auch einen erhöhten Fahrverkehr und einen Mehrbedarf an Kfz-Stellplätzen. Zudem ist der bestehende gewerbliche Betrieb in seinem Weiterbetrieb und seiner Entwicklungsmöglichkeit nicht einzuschränken.

Nachdem das Wohnhaus, auch bedingt durch die Grundflächenerweiterung, eine andere Größe besitzt als die Umgebungsbebauung, erscheint hier eine Erweiterung der Anzahl der Wohnungen auf 3 vertretbar; auch weil es sich hier selbst um den Betriebsinhaber handelt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Anning - Nord“ für den Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 357/1, Gemarkung Stein an der Traun, Anning 51, gemäß Schreiben des Antragstellers vom 17.02.2021.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Der Stadtrat beschließt die Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Anning - Nord“ für den Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 357/1, Gemarkung Stein an der Traun, Anning 51, gemäß Schreiben des Antragstellers vom 17.02.2021.

2.4 Änderung des Bebauungsplanes „Abdeckerfeld II“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1017/15, Gemarkung Stein a. d. Traun, Wastl-Fanderl-Weg 6; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 05.03.2021
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 09.03.2021

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

- **Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Freilassing**
Schreiben vom 05.03.2021

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

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen

jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH werden nicht beeinträchtigt.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH werden nicht beeinträchtigt.



- **Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, München**
Schreiben vom 10.03.2021

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

Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die Errichtung eines L-förmigen, eingeschossigen Baukörpers auf dem Grundstück Fl.Nr. 1017/15 der Gemarkung Stein a. d. Traun, am Wastl-Fanderl-Weg 6, ermöglicht werden. Das bisher unbebaute Grundstück befindet sich im Südosten des Ortsteils Sankt Georgen. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Gebäuden mit zwei Vollgeschossen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von insgesamt ca. 490 m² und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Bewertung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Abdecker Feld II“ steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

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

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

- **Landratsamt Traunstein, untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 24.03.2021

„Die Bebauungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Es handelt sich um eine sogenannte Briefmarkenplanung, die mit dem Gesamtkonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht ganz im Einklang steht. Eine Bindung der Grundform des Baukörpers an die Geschossigkeit ist darüber hinaus für ein einzelnes Grundstück bauleitplanerisch schwierig darstell- bzw. abgrenzbar, da diese nicht aus einem städtebaulichen Konzept, sondern aus einer Einzelplanung abgeleitet ist.



Es wird eine Regelung getroffen, die sich auf eine Einzelplanung bezieht, aber als solche grundsätzlich in die Überlegungen zu einem bauleitplanerischen Konzept einbezogen werden sollte.

In der Begründung ist ferner zum Thema nur die Entscheidung zur Vorgehensweise, nicht aber eine Argumentation zur Festsetzung selbst dargelegt. Diesbezüglich besteht Ergänzungsbedarf.
Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Maßgabe, dass bei einer L-förmigen Gebäudeform nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen wird, ist eine Forderung des Stadtrats aus dem Änderungsbeschluss.

Im Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes „Abdeckerfeld II“ befindet sich in der Nähe der gegenständlichen Änderung bereits ein erdgeschossiges Gebäude, allerdings mit einem rechteckigen Baukörper.

Die Begründung wird unter Ziffer 1, 1. Satz bzgl. der Argumentation wie folgt geändert:

„Der Eigentümer des Flurstückes Flur-Nr. 1017/15 möchte auf diesem Grundstück ein altersgerechtes Gebäude errichten und auf ein Obergeschoss verzichten. Um den Grundriss der Wohnung und der Freifläche optimieren zu können, soll das Gebäude als L-förmiger Baukörper errichtet werden.“

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

Die Maßgabe, dass bei einer L-förmigen Gebäudeform nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen wird, ist eine Forderung des Stadtrats aus dem Änderungsbeschluss.

Im Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes „Abdeckerfeld II“ befindet sich in der Nähe der gegenständlichen Änderung bereits ein erdgeschossiges Gebäude, allerdings mit einem rechteckigen Baukörper.

Die Begründung wird unter Ziffer 1, 1. Satz bzgl. der Argumentation wie folgt geändert:

„Der Eigentümer des Flurstückes Flur-Nr. 1017/15 möchte auf diesem Grundstück ein altersgerechtes Gebäude errichten und auf ein Obergeschoss verzichten. Um den Grundriss der Wohnung und der Freifläche optimieren zu können, soll das Gebäude als L-förmiger Baukörper errichtet werden.“

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut**
Schreiben vom 04.03.2021

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 04.03.2021 per Mail bei uns eingegangen.“



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

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (Zuführungsrohr), die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig).

Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH wird zu Kenntnis genommen. Bei der Planung und Ausführung wird darauf geachtet, dass die Telekommunikationslinien der Telekom nicht verändert werden müssen und nicht beschädigt werden.

Es wird sichergestellt, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Unter den textlichen Hinweisen wird ein entsprechender Hinweis in den Plan eingefügt.

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

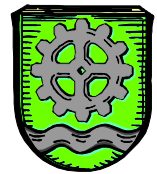
Die Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH wird zu Kenntnis genommen. Bei der Planung und Ausführung wird darauf geachtet, dass die Telekommunikationslinien der Telekom nicht verändert werden müssen und nicht beschädigt werden.

Es wird sichergestellt, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Unter den textlichen Hinweisen wird ein entsprechender Hinweis in den Plan eingefügt.

Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von brüderl. Architekten + Innenarchitekten, Trostberger Straße 13, 83301 Traunreut, gefertigte



Änderung des Bebauungsplanes „Abdeckerfeld II“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1017/15, Gemarkung Stein a. d. Traun, Wastl-Fanderl-Weg 6, i. d. F. v. 23.02.2021 mit der Begründung i. d. F. v. 23.02.2021, 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 brüderl. Architekten + Innenarchitekten, Trostberger Straße 13, 83301 Traunreut, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Abdeckerfeld II“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1017/15, Gemarkung Stein a. d. Traun, Wastl-Fanderl-Weg 6, i. d. F. v. 23.02.2021 mit der Begründung i. d. F. v. 23.02.2021, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

2.5 Änderung des Bebauungsplanes „Stocket“ hinsichtlich der Abstandsflächen von Grenzgaragen bzw. grenznahen Garagengebäuden und der Farbe von Dacheindeckungen

1. Abstandsflächen:

Am 01.02.2021 ist eine Änderung der Bayerischen Bauordnung in Kraft getreten, welche u. a. auch Auswirkungen auf die Abstandsflächen hat. In der überwiegenden Zahl der Fälle tritt im Vergleich zur bisherigen Regelung eine Verkürzung der erforderlichen Abstandsflächen ein.

Bei der Berechnung der erforderlichen Abstandsfläche an der Giebelseite von Garagengebäuden kann das neue Abstandsflächenrecht jedoch zu Problemen führen. Nachdem die Eckdaten für Grenzgaragen bzw. grenznahe Garagen unverändert geblieben sind, mittlere seitliche Wandhöhe bis zu 3 m und Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m hat sich aber die Berechnungsmethode der seitlichen Wandhöhe bei Garagen mit z. B. einem Satteldach geändert. Bisher blieb an der Giebelseite die Giebelfläche unberücksichtigt, was zur Folge hatte, dass mit ganz wenigen Ausnahmen eine seitliche Wandhöhe von 3 m nicht überschritten wurde. Nach der Novellierung der BayBO ist nun auch die Giebelfläche auf die seitliche Wandhöhe anzurechnen. Dies führt dazu, dass häufig die maximal zulässige seitliche Wandhöhe von 3 m an der Giebelseite von Grenzgaragen bzw. grenznahen Garagen überschritten wird. Dadurch werden diese Garagen abstandsflächenpflichtig und müssten eine Abstandsfläche von 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten oder alternativ in ihrer Höhe soweit reduziert werden, dass eine bestimmungsgemäße Nutzung oftmals nicht mehr möglich sein wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit des bis zum 31.01.2021 gültigen Abstandsflächenrechts. Um hier nicht beabsichtigte Abstandsflächen von Garagen zu vermeiden, wird vorgeschlagen, für den Gel-



tungsbereichs des Bebauungsplanes „Stocket“ die bis 31.01.2021 gültige Berechnungsmethode der Abstandsflächen von Grenzgaragen festzusetzen.

2. Farbe der Dacheindeckung:

Der als Satzung beschlossene und inzwischen in Kraft getretene Bebauungsplan „Stocket“ lässt als Dacheindeckung nur rote oder rotbraune kleinförmige Dachplatten zu.

Inzwischen wird auch häufig der Wunsch nach anthrazit- oder graufarbenen Dachziegeln geäußert.

Da es aus Klimaschutzgründen gewünscht ist, dass die Dachflächen für Solar- bzw. PV-Anlagen genutzt werden und dadurch die ursprüngliche Farbe der Dachziegel durch Grautöne überdeckt wird, ist es vertretbar, auch anthrazit- oder graufarbige Dachplatten zuzulassen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Stocket“:

1. hinsichtlich der erforderlichen Abstandsflächen von Grenzgaragen bzw. grenznahen Garagen. Hier soll bei der Berechnung der seitlichen Wandhöhe die Berechnungsmethode der bis 31.01.2021 gültigen Fassung der BayBO angewandt werden.
2. Als Dacheindeckung sollen neben bisher bereits zulässigen roten oder rotbraunen auch anthrazit- bzw. graufarbige Dachplatten zugelassen werden.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Stocket“:

1. hinsichtlich der erforderlichen Abstandsflächen von Grenzgaragen bzw. grenznahen Garagen. Hier soll bei der Berechnung der seitlichen Wandhöhe die Berechnungsmethode der bis 31.01.2021 gültigen Fassung der BayBO angewandt werden.
2. Als Dacheindeckung sollen neben bisher bereits zulässigen roten oder rotbraunen auch anthrazit- bzw. graufarbige Dachplatten zugelassen werden.

2.6 **11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming; Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat Chieming hat in seiner Sitzung vom 09.03.2021 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt.

Der Änderungsbereich befindet sich im östlichen Gemeindegebiet Chieming, südlich des Ortsteiles Eglsee und umfasst eine Größe von ca. 9,48 ha.



Das bestehende Betriebsgelände mit Kies- und Betonwerk der Firma Lampersberger soll erweitert und umstrukturiert werden. Das Kies-/Betonwerk der Fa. Lampersberger im Ortsteil Klee ham ist zuständig für Kieswäsche, Kiessortierung und das Brechen von Kies zur Herstellung von Materialien für den Straßen- und Erdbau.

Der Änderungsbereich wird überwiegend als Sondergebiet „Kies-/Betonwerk“ dargestellt. Der südliche Bereich zwischen dem Waldbestand und der Gemeindestraße, der bisher als SO Kies dargestellt ist, wird jetzt als Waldfläche dargestellt, da dieser Bereich nicht Bestandteil des Betriebsgeländes ist.

Im Zusammenhang mit der Neuordnung der Werksfläche soll auch in Abstimmung mit der Gemeinde die bestehende öffentliche Straße verlegt werden. Dies ist in ihrer geplanten Lage ebenfalls dargestellt.

In den westlichen Randbereichen ist eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung geplant.

Ziele der Anweisung | Erweiterung des Sondergebiets „Kies-/Betonwerk“ sind:

- Verbesserung der Qualität und Sicherheit der Arbeitsplätze und der Betriebsabläufe,
- Schaffung neuer Arbeitsplätze,
- Neubau eines modernen Werkstattgebäudes und Lagergebäudes,
- Erhöhung von Lagerkapazitäten für Sand und Kies,
- Trennung von Betriebszufahrt und Anliegerstraße nach Eglsee.

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming hat sich der Stadtrat Traunreut bereits in seiner Sitzung vom 22.10.2020 befasst und beschlossen, dass seitens der Stadt Traunreut hierzu keine Anregungen vorgebracht werden.

Mit Schreiben vom 25.03.2021 der Gemeinde Chieming wird die Stadt Traunreut wiederum am Verfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Chieming beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming i. d. F. v. 09.03.2021 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

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

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming i. d. F. v. 09.03.2021 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

**2.7 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 536/464 und 536/465, Gemarkung Traunreut, Keplerweg 4;
Antragsteller: Seidl – Projektentwicklung**

Antragsschreiben vom 18.02.2021

„Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes “Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße” der Stadt Traunreut im Bereich der Flur-Nrn. 536/464 und 536/465 zur Errichtung von 3 Einzelhäusern mit Wohnnutzung und einer Tiefgarage anstatt "Boardinghaus", weil das Bauvorhaben mit den folgenden Festsetzungen nicht übereinstimmt.

1. Wohnnutzung anstatt „Boardinghaus“
2. Änderung der Anzahl der Wohneinheiten von 20 WE auf max. 16 WE
3. 1 Einzelhaus 14,50 * 16,50 m, 2 Einzelhäuser 14,50 m * 14,50 m, alle mit Laternengeschoss und Zeltdach, anstatt 4 Einzelhäuser mit Zeltdach, d. h. insgesamt nur noch 3 Baukörper anstatt 4 Baukörper
4. Dachgeschoss als Vollgeschoss, Ausführung als zurückgesetztes Later-nengeschoss
5. Max. Wandhöhe 6,30 m gemessen ab OK. Gelände = NN 553,85 wird er-höhrt auf 7,20 m = NN 554,75 wegen Attika als Absturzsicherung für Later-nengeschoss
6. Änderung der Baugrenzen entsprechend Bebauungsänderung
7. Änderung Dachneigung des Zeltdaches von 37 Grad auf 12 Grad.
8. Metalldeckung erlaubt
9. An je einer Seite des Hauptbaukörpers sind jeweils in allen Geschossen Balkone bis zu einer max. Breite von 5,00 m erlaubt. Die max. Tiefe der Balkone von Außenkante der Hauswand gemessen darf 2,50 m nicht überschreiten.
10. An zwei Gebäudeseiten ist ein Erker bis zu einer max. Breite von 4,80 m und einer max. Tiefe von 1,00 m erlaubt. Die maximale Höhe des Erkers darf die OK Rohdecke im 2.OG nicht überschreiten.
11. Jeweils an einer Dachfläche pro Gebäude ist eine Überfahrt für den Auf-zug (Schachtkopf) in Form einer Einhausung mit einer max. Breite bis zu



- 2,50 m und einer max. Höhe von 0,65 m gemessen ab OK der fertigen Dachhaut erlaubt. Die Einhausung hat mit demselben Deckungsmaterial wie beim Hauptdach zu erfolgen.
12. 28 Stellplätze geplant, davon 24 Stück. in Tiefgarage und 4 Stück. oberirdisch, notwendige Stellplätze lt. Stellplatzsatzung 25 Stück.
 13. Tiefgaragenzufahrt mit Einhausung
 14. Errichtung einer Tiefgarage anstatt oberirdischer Garagen wie bisher jedoch mit Anpassung an die geänderte Baukörpersituation.
 15. GRZ 0,48 anstatt 0,49
 16. GFZ 0,83 anstatt 0,50, Laternengeschoss ist gegenüber Dachgeschoss ein Vollgeschoss
 17. Auflösung der Grundstücksgrenze zwischen Fl.-Nr. 536/465 und Fl.-Nr. 536/464 bleibt bestehen.
 18. OK. FFB. im EG der Hauptgebäude auf dem Grundstück 554,00 m ü. NN bleibt bestehen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Boardinghausanlage, bestehend aus vier Einzelhäusern mit jeweils 5 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage geschaffen. Seitens des Antragstellers wird die Errichtung des Boardinghauses nicht mehr weiterverfolgt. Stattdessen sollen nun drei Einzelhäuser mit insgesamt max. 16 Wohneinheiten errichtet werden. Die Anzahl der Vollgeschosse soll von bisher zwei auf drei erhöht werden. Es ist beabsichtigt, ein drittes zurückgesetztes Laternengeschoss zu errichten. Die erforderlichen Stellplätze sollen überwiegend in einer Tiefgarage sowie als vier oberirdische Stellplätze errichtet werden. Die beabsichtigte Nutzung ist in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO grundsätzlich zulässig.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 536/464 und 536/465, Gemarkung Traunreut, Keplerweg 4, gemäß dem o. a. Antrag vom 18.02.2021 der Seidl-Projektentwicklung.



für 10	gegen 1	Beschlussempfehlung des Bauausschusses vom 10.03.2021:
------------------	-------------------	---

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 536/464 und 536/465, Gemarkung Traunreut, Keplerweg 4, gemäß dem o. a. Antrag vom 18.02.2021 der Seidl-Projektentwicklung.

Nach der Sitzung des Bauausschusses vom 10.03.2021 gingen bei der Stadt Traunreut am 15.03.2021 folgende zwei Schreiben ein:

Schreiben vom 15.03.2021 der Rechtsanwälte Bergmann& Kollegen, Bruckmühl, an die Rechtsanwälte Dr. Gilch & Dr. Hümmer, Hr. RA M. Rager, Traunstein

„Sehr geehrter Herr Kollege Rager,

in vorbezeichneter Angelegenheit darf ich auf die bisher geführte Korrespondenz zurückkommen. Das rechtshängige Verfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof hat übereinstimmend Ruhen erfahren.

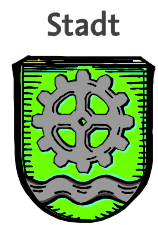
Hintergrund war der Umstand, dass seitens des Bauträgers nach eigenem Bekunden Abstand von den bisherigen Plänen – namentlich die Realisierung von Boardinghäusern – genommen wurde.

Wir haben uns hier im Hintergrund mit dem Bauträger bzw. dem dort beauftragten Rechtsanwalt, Herrn Rechtsanwalt Glienicke (Biedenkopf Rechtsanwälte; Erna-Berger-Straße 15, 01097 Dresden) zu den neuen Ideen ausgetauscht.

Wir waren hier untereinander so verblieben, dass unsererseits weitere Abstimmung mit unserer Mandantschaft notwendig ist, eine finale Zusage ob einer Zustimmung/Ablehnung, dies schon bereits nicht ohne Einsichtnahme in die neuen Planunterlagen, nicht erfolgen kann.

Nunmehr müssen wir mit der gebotenen Verwunderung feststellen, dass seitens des Bauträgers offensichtlich gegenüber Ihrer Mandantschaft, namentlich dem hier im Vorfeld mit der Beschlussfassung betrauten Bauausschuss, signalisiert wurde, dass seitens unserer Mandanten die neuen Pläne vollumfänglich Zustimmung finden sollen. Wir dürfen vorausschicken, dass seitens unserer Mandanten eine solche Zustimmung nicht erteilt wurde. Es ist bedauerlich, dass man hier seitens des Bauträgers derartige Behauptungen aufstellt.

Im Vorgriff auf die morgige Sitzung des Stadtrates dürfen wir Sie bitten, die mangelnde Zustimmung unserer Mandantschaft nochmals klar zu kommunizieren. Meine Mandantschaft hat sich parallel bereits direkt an den Stadtrat gewandt, um dies klarzustellen, wie auch bereits erste Einwände zu formulieren.



Es ist bedauerlich, dass man hier auf seitens des Bauträgers nunmehr wiederum über die Köpfe der Anwohner hinaus agiert und jedes Porzellan, ob einer möglichen Annäherung zu zerschlagen versucht.

Wir kommen auf Sie in dieser Angelegenheit – unabhängig vom Ausgang der morgigen Beschlussfassung – in den nächsten Tagen zurück. Ich verbleibe

mit freundlichen kollegialen Grüßen
R. Stanke
Rechtsanwalt“

Einspruchsschreiben der Anwohner Keplerweg 4 (Eingang Stadt am 15.03.2021 per E-Mail)

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrats,

wir wenden uns an Sie als Anwohner des Grundstücks Keplerweg 4.

Mit Irritation haben wir zur Kenntnis genommen, dass ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans in den Stadtrat eingebracht wurde, obwohl sich unser Anwalt mit den Vertretern der Stadt Traunreut und Seidl Projektentwicklung in Verhandlungen bezüglich des beim VGH München anhängigen Normenkontrollantrags der letzten Bebauungsplanänderung befindet. Wir möchten darauf hinweisen, dass entgegen der Darstellung im Bauausschuss keine Einigung zwischen der Stadt Traunreut und Seidl Projektentwicklung sowie den klagenden Anwohnern zustande kam. Vielmehr wurde ein für den 10.03.2021 angesetzter Termin, um mit unserem Vertreter Details der geplanten Bebauung zu besprechen, kommentarlos abgesagt.

Wir möchten weiter darauf hinweisen, dass wir sowohl einer Wohnbebauung als auch einer Nachverdichtung positiv gegenüberstehen, dass dies jedoch nach unserer Ansicht mit Maß und Ziel und unter Berücksichtigung auch der Interessen der bereits dort lebenden Anwohner erfolgen muss.

Auch im Rahmen der jetzt geplanten Häuser bleiben viele der beim ersten Projekt aufgeworfenen Fragen offen.

Einmal bezüglich der Verkehrssituation. Teils sind die Straßen so eng, dass selbst zwei PKWs nicht aneinander vorbeifahren können. In der Siedlung leben vorwiegend ältere Personen aber auch Familien mit kleinen Kindern. Dieser Personenkreis ist bereits besonders gefährdet im Verkehr. Es existieren an den betroffenen Straßen keine Gehsteige. Da es bislang nur wenig Anliegerverkehr gab, ist dies zu verkraften. Durch den geplanten Großbau würde jedoch die Gefährdung von Kindern und älteren Menschen stark steigen. Weiterhin sind nur



vier oberirdische Stellplätze für die Wohnungen geplant. Es gibt in der näheren Umgebung keine Parkmöglichkeiten, so dass damit gerechnet werden muss, dass die bereits sehr engen Wege durch geparkte Fahrzeuge teils unpassierbar werden. Im Winter herrscht nur eingeschränkter Winterdienst und die Straßen sind bereits jetzt oft nur in eine Richtung befahrbar.

Weiterhin nicht abschließend geklärt ist, ob mit einer so massiven Bebauung Probleme im Rahmen der Erschließung aufkommen werden. Mit 16 Wohnungen ist mit einer stark erhöhten Auslastung beispielsweise der Kanalisation zu rechnen. Wir möchten in diesem Zusammenhang nochmals auf ein Urteil des VGH München in einem ähnlichen Fall verweisen, der die rechtliche Problematik bei der Erschließung aufzeigt: Die Erschließung eines Vorhabens ist regelhaft nur dann gesichert, wenn das jeweilige Vorhaben den im Baugebiet zulässigen oder in der Gemengelage vorhanden Nutzungen entspricht. Das in Frage stehende Gebiet ist geprägt durch Einfamilienhäuser. (Beschluss vom 17.06.2016 – 9 ZB 14.1092). Drei große Mehrfamilienhäuser weichen deutlich von der jetzigen Bebauung ab.

Wir würden uns als Anwohner und Bürger wünschen, dass sich die Stadt ernsthaft mit den Folgen einer derart massiven Bebauung für die Siedlung auseinandersetzt. Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass der ursprüngliche Bebauungsplan im Rahmen eines Normenkontrollantrags angefochten wurde und dieses Verfahren nur ruht, aber keineswegs abgeschlossen ist. Es ist daher fraglich, ob sich Seidl Projektentwicklung auf einen Vertrauensschutz berufen kann, auch da die zuletzt beschlossene Änderung von Beginn an im Rahmen des Einwendungsverfahrens angegriffen wurde. Der Stadtrat wäre unserer Ansicht nach somit durchaus in der Lage, eine Bebauungsplanänderung in kleinerem Maßstab zu beschließen.

Wir möchten daher nochmals darum bitten, eine Änderung im Rahmen einer gebietsverträglichen Nachverdichtung vorzunehmen.“

Schreiben vom 12.04.2021 der Rechtsanwälte Biedenkopf, RA Glienicke, Dresden an die Stadt Traunreut

„Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Dangschat,

der Stadt Traunreut ist bekannt, dass wir die Seidl-Projektentwicklung (Inh. Rolf Martin Seidl), Siegertweg 1, 83308 Trostberg, vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird vorsorglich nochmals anwaltlich versichert.

Gegen den von der Stadt Traunreut beschlossenen Bebauungsplan „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“, 1. Änderung vom 27.01.2020, der unserer Mandantin die Errichtung eines Boardinghouse ermöglicht, haben Nachbarn Normenkontrollantrag sowie Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung zur Aussetzung des Vollzugs dieses Bebauungsplans eingereicht.



Unsere Mandantin hat dies zum Anlass genommen, ihre Planung zu überdenken, um auch den Interessen der klagenden Nachbarn gerecht zu werden.

Dem vorausgegangen sind Gespräche zwischen unserer Mandantin und dem Anwalt der klagenden Anwohner. Das finale Gespräch hat am 23. Februar 2021 im Beisein des Herrn Rolf-Martin Seidl, des Justitiars der Seidl-Projektentwicklung, Herrn Ass. jur. Mathias Krause, dem Anwalt der klagenden Nachbarn, Herrn Raphael Stanke, sowie dem Unterzeichner stattgefunden.

In diesem - in jeder Hinsicht offenen und freundlichen - Gespräch wurde Herrn Stanke kommuniziert, dass die Seidl-Projektentwicklung den Interessen der Anwohner entgegenkommen möchte und sie daher deren Ansatz aufgegriffen hat, das Vorhaben „Boardinghouse“ aufzugeben und nunmehr eine Wohnbebauung erfolgen soll: Anstatt der zunächst geplanten 20 Einheiten sollen hiernach nur noch 16 Einheiten entstehen; ferner soll die ursprünglich geplante Tiefgarage beibehalten werden; im übrigen halten sich die Einheiten selbstverständlich im Rahmen des baurechtlich Zulässigen und werden die gestalterischen Vorgaben der Stadt Traunreut erfüllen.

Dies stieß auf ausgesprochen positive Resonanz des Anwalts der Nachbarn, der das Entgegenkommen der Seidl-Projektentwicklung ausdrücklich anerkannte. Diesem wurde ferner kommuniziert, dass die Planung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht öffentlich gemacht werden kann, was dieser auch verstanden hat. Im übrigen liegt die Planung auch noch nicht vollständig vor. Eine weitere Abstimmung war ausdrücklich nicht mehr vereinbart, hätte auch keinen Mehrwert mehr erbracht, da aus Sicht unserer Mandantin die entscheidenden Punkte abschließend geklärt wurden.

Vor diesem Hintergrund ist das Anwaltsschreiben vom 15. März 2021 an die anwaltliche Vertretung der Stadt Traunreut überraschend. Falsch ist zudem die Behauptung der Nachbarn, es wäre eine weitere Besprechung der Beteiligten vereinbart gewesen. Eine irrtümlich aus dem Büro des Unterzeichners an den Anwalt der Gegenseite generierte Microsoft-Teams-Gesprächseinladung, die offensichtlich ein Irrläufer war, da es sich, wie der Nachricht zu entnehmen ist, um ein völlig anderes Projekt mit anderen Beteiligten handelt, in der der Anwalt der Gegenseite gar nicht mandatiert ist, wurde umgehend nach Erkennen des Irrtums zurückgezogen. Der Anwalt der Gegenseite hat dies selbstverständlich auch erkannt, weshalb er selbst eine solche Behauptung auch nicht aufstellt.

Unsere Mandantin bekräftigt ausdrücklich, weiterhin alles daran zu setzen, eine einvernehmliche, die Situation befriedende, Lösung zu finden.

Zu den „Eingaben“ der Anwohner Frau [REDACTED], Herr [REDACTED], Frau [REDACTED], Frau [REDACTED], Herr [REDACTED] und Frau [REDACTED] nehmen wir für unsere Mandantin wie folgt Stellung:

1. Nachverdichtung | Wohnbebauung



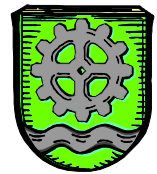
- Dem Ansinnen, eine gebietsverträgliche Nachverdichtung vorzunehmen, steht weder das ursprünglich geplante Boardinghouse noch die nunmehr avisierte Wohnbebauung entgegen.
- Die avisierte Wohnbebauung entspricht gerade dem ausdrücklichen Interesse der Nachbarn.

2. Verkehrssituation

- Soweit die Nachbarn einwenden, dass „*die Straßen*“ (gemeint ist wohl lediglich der Keplerweg) teils so eng sind, dass „*die in dieser Siedlung lebenden vorwiegend älteren Personen und Kinder*“ besonders gefährdet sind, ist diese Sorge unbegründet. Es handelt sich um eine übliche Verkehrssituation. Ein (erhöhtes) Unfallgeschehen ist insoweit nicht bekannt.
- Die Nachbarn tragen weiter vor, dass lediglich 4 oberirdische Stellplätze erkennbar seien. Hierbei wird übersehen, dass weitere 24 Stellplätze unterirdisch geplant sind und somit jeglich ruhender Verkehr von der Straße abgezogen wird. Die Sorge, dass „*die bereits sehr engen Wege durch geparkte Fahrzeuge teils unpassierbar werden*“, erweist sich damit als unbegründet. Insoweit sind auch keine negativen Auswirkungen auf den „Winterdienst“ zu befürchten.

3. Bebauung | Umgebung

- Die Nachbarn gehen von einem geplanten „Großbau“ aus. Tatsächlich sollen anstelle der ursprünglich geplanten 4 Baukörper mit insgesamt 20 Einheiten nunmehr nur noch 3 Baukörper mit insgesamt 16 Einheiten umgesetzt werden.
Hierbei handelt es sich gemessen an der Gesamtzahl der Einheiten um eine erhebliche Reduzierung.
Das Vorhabengrundstück ist mit ca. 2.100 m² für die nunmehr avisierte Bebauung ausreichend dimensioniert.
- Nicht zutreffend ist die pauschale Annahme der Nachbarn, die Umgebungsbebauung sei „*durch Einfamilienhäuser geprägt*“. Tatsächlich ist es vielmehr so, dass
 - sich hinter der vom Vorhabenträger geplanten Bebauung in nordwestlicher Richtung am Traunring 108 bis 114 ein 61 m langer und 11 m bzw. stellenweise 30m breiter Bebauungsriegel befindet,
 - das direkt an das Vorhabengrundstück anschließende Grundstück, Keplerweg und 2 a mit zwei Gebäuden bebaut ist,
 - sich am Ende des Keplerweges (Nr. 15) ein 14 x 10 m großes Gebäude und gegenüberliegend an der Ecke Keplerweg/Kopernikusstraße (Ko-



pernikusstraße 15) ein vor längerer Zeit errichtetes Gebäude mit den Maßen 18 x 11 m befinden.



Folglich liegt keine Prägung der Umgebung durch Einfamilienhäuser vor, sondern vielmehr eine dichte Bebauung mit großen Baukörpern.

4. Kanalisation

- Die Annahme einer nicht ausreichend dimensionierten Kanalisation kann nicht nachvollzogen werden. Es sind jedenfalls schon keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass diese nicht ausreichend dimensioniert ist.

Abschließend dürfen wir festhalten, dass unsere Mandantin einerseits alles darangesetzt hat, die Nachbarn mittels ihrer anwaltlichen Vertretung über das Vorhaben zu informieren und andererseits den Nachbarn durch die avisierte Änderung ihrer Planung in jeder Hinsicht entgegenzukommen.

Selbstverständlich steht unsere Mandantin, als auch der Unterzeichner, für weitere Gespräche und Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Glienicke
Rechtsanwalt“

Schreiben vom 19.04.2021 der Rechtsanwälte Bergmann & Kollegen, RA Stanke, Bruckmühl an die RAe Dr. Gilch & Dr. Hümmer, RA Rager, Traunstein

„Sehr geehrter Herr Kollege Rager,



in vorbezeichneter Angelegenheit darf ich für meine Mandantschaft an unser Telefonat von Freitag, 16.04.2021, sowie an die zuletzt erfolgte Korrespondenz anknüpfen.

Gerne nehmen wir für unsere Mandantschaft Stellung wie folgt:

1. Wie bekannt, hat die Seidl-Projektentwicklung den hier vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof anhängigen Rechtsstreit um den Bebauungsplan Nr. 0052-2 „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ zum Anlass genommen, von dem vormaligen Projekt betreffend die Realisierung von Boardinghäusern Abstand zu nehmen.

Richtig ist, dass sich die Parteien annähern wollten, insoweit ist die seitens der Seidl-Projektentwicklung grundsätzlich signalisierte Einigungsbereitschaft positiv aufzugreifen wie auch zu begrüßen.

Wie bekannt, haben wir uns vor diesem Hintergrund – so auch Sie für Ihre Mandantschaft – dem Ruhen des Verfahrens vor der Möglichkeit einer Einigung angeschlossen.

2. Nunmehr, nachdem sich die Planungen um ein, für den Bauwerber vorstellbares Einigungsszenario, konkreter darstellen, ist jedoch vorzuschicken, dass auch diese die Zustimmung meiner Mandantschaft, wie nach Kenntnisstand des Unterzeichners auch der Nachbar im Übrigen, nicht finden werden.

Wie dürfen zur weiteren Begründung ausführen wie folgt:

a. Wir dürfen davon ausgehen, dass auch die bisherigen Eingaben unserer Mandantschaft wie auch der Nachbarschaft im übrigen Vorlage an die Entscheidungsgremien erfahren haben bzw. werden, die dort gezeichneten Bedenken Gehör gefunden haben bzw. finden werden.

b. Wir haben eingangs vorzuschicken, dass sich unsere Mandantschaft in Ansehung der aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt nicht dem grundsätzlichen Erfordernis einer Nachverdichtung entgegensetzt.

Das hier nunmehr dargestellte Maß der baulichen Nutzung geht über das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung schlichtweg hinaus.

Wir dürfen Ihrer Mandantschaft, namentlich den hier befassten Entscheidungsgremien, in Erinnerung rufen, dass der streitgegenständliche Planungsbereich einen Teil der – so im historischen Kontext auf seiten Ihrer Mandantschaft bekannt – sogenannten „Ziegensiedlung“ berührt.

Es handelt sich hierbei um die älteste Siedlung Traunreuts. Hier fanden die ersten Einfamilienhäuser der Stadt Errichtung, aus dieser Bebauung entwickelte sich eine ruhige Wohnsiedlung. Der Bereich des Bebauungsplanes ist, entgegen der Auffassung des Bauwerbers, geprägt durch Einfamilienhäuser.



c. In seinen Wesenszügen unangetastet wird durch Ihre Mandantschaft an den, den streitgegenständlichen Planungsbereich umgreifenden, planerischen Vorgaben über mehrere Jahrzehnte festgehalten.

Wir dürfen insoweit auf den Bebauungsplan Nr. 0052 „Bebauungsplan Nr. 0052 „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“, rechtskräftig seit 21.03.2016, verweisen.

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

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

Eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0052 „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“, rechtskräftig seit 21.03.2016, umfassend das weitere Einzugsgebiet erfolgte zwischenzeitlich lediglich durch den nunmehr angefochtenen Bebauungsplan als auch durch den Bebauungsplan Nr. 0052-1 „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“, rechtskräftig seit 04.03.2020.

Der Bebauungsplan Nr. 0052 „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ erfuhr der jüngeren, stadtplanerischen Chronologie im übrigen keine Änderung.

d. In Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen ist eine Grundflächenzahl von 0,40 und eine Geschosflächenzahl von 0,50 als verträgliches Maß anzusehen.

Das streitgegenständliche Vorhaben soll eine Geschosflächenzahl von 0,80 ausweisen.

Bereits hierin liegt eine deutliche Abweichung vom stadtplanerischen Willen betreffend ein moderates Maß der Bebauung im weiteren Umgriff des Vorhabens begründet.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Übrigen ist die Geschosflächenzahl nur ein einziges Mal mit 0,60 an der Ecke „Traunring/Keplerweg“ überschritten, wobei hier Hinweis darauf erfolgen darf, dass es sich hierbei um zwei Gebäude handelt, die ihrerseits abgewinkelt aneinandergelagert sind.

Wir dürfen hier weiter an in Anknüpfung an den vorherig maßgeblichen Bebauungsplan in Erinnerung rufen, dass hier seinerzeit eine Wohnbebauung von sieben Wohneinheiten als verträglich angesehen wurde. Nach den nunmehrigen



Planungen sollen hier 16 Wohneinheiten entstehen mithin mehr als die doppelte Anzahl.

Soweit durch den Bauwerber hier als auch im Vorfeld darauf hingewiesen wurde, dass nach dort vertretener Auffassung keine Einfamilienhäuser die Umgebung prägen würden, so dürfen wir nochmals den vormaligen Bebauungsplan aufgreifen, der hier im übrigen einzig eine Bebauung mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern für zulässig erachtete.

3. Auch die jüngsten Vorschläge des Bauwerbers stehen in Ansehung der vorstehenden Ausführungen bereits im erklärten Widerspruch zur bisherigen stadtplanerischen Konzeptionierung.

Wir dürfen zusammenfassend festhalten, dass sich nach unserem Dafürhalten das streitgegenständliche, neue Vorhaben bereits nicht unter den angefochtenen wie bisherigen Bebauungsplan subsumieren lässt. Die Möglichkeit einer Ausnahme oder Befreiung sehen wir unter keinen Umständen als gegeben an.

Eine „einfache“ Umsetzung des nunmehrigen Vorhabens ist aus den vorstehend skizzierten rechtlichen Gründen nicht möglich.

Nach hiesiger Einschätzung wäre zur Realisierung eine weitere Bauleitplanung angezeigt. Wir dürfen vorausschicken, dass sich unsere Mandantschaft bzw. Teile der Nachbarschaft auch hier rechtliche Weiterungen vorbehalten müssten.

Wie eingangs ausgeführt, verschließt sich meine Mandantschaft, wie auch die Nachbarschaft im übrigen, nicht dem grundsätzlichen Erfordernis einer moderaten Nachverdichtung.

Ein Bauvorhaben im bisher wie auch im nunmehr streitigen Umfang geht jedoch über das Ziel einer moderaten Nachverdichtung weit hinaus und lässt – im Kontext mit den bisherigen, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Umgebung – erhebliche Zweifel in der Nachvollziehbarkeit der städtebaulichen Konzeption bestehen.

Wir begrüßen nach wie vor die Einigungsbereitschaft des Bauwerbers und dürfen eine solche auch für unsere Mandantschaft wie auch die Nachbarschaft im übrigen signalisieren.

Gleichwohl mangelte es in der Vergangenheit an einem gemeinsamen, ehrlichen Dialog unter transparenter Einbindung unserer Mandantschaft wie auch der Nachbarschaft. Dies zeigt sich bedauerlicherweise auch in der aktuellen Vorgehensweise dokumentiert. Statt hier, wie eigentlich vorgesehen und abgestimmt, Rückmeldung seitens unserer Mandantschaft wie auch der Nachbarschaft im übrigen ob des Einigungsvorschlages abzuwarten, wird hier parallel an den Anlieger vorbei der Unterzeichner „vor den Karren“ gespannt, der hier eine Einigung als solche positiv verstanden wissen will.



Obgleich man hier, entgegen anderslautender Absprache, seitens des Bauwerbers bzw. der dort Bevollmächtigten von einer weiteren Abstimmung nichts mehr wissen will und irrtümlich Termineinladungen zu verschicken scheint, darf dennoch die Hand zu einer möglichen Einigung ausgereicht werden.

Als Kompromissvorschlag seitens unserer Mandantschaft wie auch Teilen der Nachbarschaft darf in den Raum gestellt werden, sich hier eine auf eine Bebauung von zwei Wohnhäusern mit einer Anzahl von 12 Wohneinheiten zu verständigen.

Sinnvoll wäre hier nach unserem Dafürhalten ein direkter Austausch, soweit dies die Pandemielage zulässt auch persönlich, zwischen der Kommune, Vertretern des Bauwerbers und Vertretern der Nachbarschaft.

Jedwede Umsetzung an einem Dialog bzw. an einer Einigung vorbei wird hier einen weiteren Rechtsstreit, gleich von welcher Partei angestoßen, nach sich ziehen.

Wir dürfen Ihre Mandantschaft bitten, hier unter Berücksichtigung dieser Eingabe wie auch der übrigen Eingaben, einen gemeinsamen Abstimmungstermin mit den Vertretern der Beteiligten abzustimmen, um etwaig Kompromissvorschläge auszuloten.

Sofern sich diesem Ansinnen Ihre Mandantschaft bzw. der Bauwerber nicht anschließen sollte, bitten wir um rechtliche Positionierung zu der Frage der bauplanungsrechtlichen Umsetzung bzw. Einordnung des nunmehr streitgegenständlichen Vorhabens.

Sollte eine Einigung sich vorliegend einstellen, so darf angekündigt werden, dass wir diesen Fall das vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof anhängige Verfahren wieder aufgreifen müssten.

Wir danken für Ihre Rückmeldung und verbleiben

mit freundlichen kollegialen Grüßen

R. Stanke

Rechtsanwalt“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss nimmt die eingegangenen Schreiben der Anwohner vom 15.03.2021, der Rechtsanwälte Bergmann & Kollegen vom 15.03.2021 und 19.04.2021, der Rechtsanwälte Biedenkopf, RA Glienicke vom 12.04.2021 zur Kenntnis.

Der Bauausschuss hält an seiner Beschlussempfehlung vom 10.03.2021 fest: „Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Trauring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 536/464 und 536/465, Gemarkung Traunreut, Keplerweg 4, gemäß dem o. a. Antrag vom 18.02.2021 der Seidl-Projektentwicklung.“



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

Der Bauausschuss nimmt die eingegangenen Schreiben der Anwohner vom 15.03.2021, der Rechtsanwälte Bergmann & Kollegen vom 15.03.2021 und 19.04.2021, der Rechtsanwälte Biedenkopf, RA Glienicke vom 12.04.2021 zur Kenntnis.

Der Bauausschuss hält an seiner Beschlussempfehlung vom 10.03.2021 fest:
„Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 536/464 und 536/465, Gemarkung Traunreut, Keplerweg 4, gemäß dem o. a. Antrag vom 18.02.2021 der Seidl-Projektentwicklung.“

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Hans-Peter Dangschat
Erster Bürgermeister

Schriftführer

Thomas Becher