

## SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	<b>Bauausschuss</b>
Sitzungstag	12.05.2021
Beginn	16:00 Uhr
Ende	16:20 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  
Jobst Johann  
Lauber Veronika  
Mollner Michael  
Obermeier Paul  
Schupfner Markus  
Stoib Christian  
Trenker Adolf  
Winkler Josef  
Zunhammer Angelika (Vertr .f. Dorfhuber G.)

**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 Nutzungsänderung eines Büros in eine Gaststätte mit Gastgarten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/113, Gemarkung Traunreut (Rathausplatz 18);  
Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 145 Abs. 1 BauGB

#### **2. Vorberatende Angelegenheiten**

- 2.1. Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Traunreut für den Bereich zwischen dem Trauring, Muna- und Eichendorffstraße, Grundstücke Fl.Nrn. 1177/37, 1177/38, 1177/43, 1177/51, 1177/159, 1177/216, 1177/286 und 1177/287, Gemarkung Traunreut (Munapark) – Änderungsbeschluss;  
Antragsteller: S&P CD Objekt 13 GmbH & Co. KG, S&P CD Objekt 14 GmbH & Co. KG und BCI Traunreut GmbH & Co. KG
- 2.2 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeon-Seebruck („PV-Anlage Pavolding“);  
Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- 2.3 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Pavolding“ der Gemeinde Seeon-Seebruck;  
Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 1 BauGB

#### **3. Nachträgliche Information**

- 3.1 Antrag BL-Fraktion vom 23.04.2021;  
§ 25 der Geschäftsordnung des Stadtrates



## IV. Beschlüsse

### 1. Beschließende Angelegenheiten

#### 1.1 Nutzungsänderung eines Büros in eine Gaststätte mit Gastgarten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/113, Gemarkung Traunreut (Rathausplatz 18); Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 145 Abs. 1 BauGB

Die Antragstellerin beabsichtigt die Nutzungsänderung eines Büros (DER Reisebüro) in eine Gaststätte mit Gastgarten.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Mitte I – Rathausplatz“ vom 26.05.2004 (§ 30 Abs. 1 BauGB) sowie im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Stadtkern“ vom 20.10.2000 (§ 142 BauGB).

Das Vorhaben widerspricht weder den Festsetzungen des Bebauungsplans noch den Zielen der Sanierungssatzung.

Für das Vorhaben errechnen sich unter der Maßgabe der Wechselnutzung Gaststätte (innen) oder Gastgarten 3 Kfz-Stellplätze.  
Daraus ergibt sich kein Mehrbedarf gegenüber der vorherigen Büronutzung.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die sanierungsrechtliche Genehmigung wird erteilt (§ 145 Abs. 1 BauGB).

für	gegen	<b>Beschluss:</b>
<b>11</b>	<b>0</b>	

Die sanierungsrechtliche Genehmigung wird erteilt (§ 145 Abs. 1 BauGB).

## 2. Vorberatende Angelegenheiten

---

### 2.1. **Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Traunreut für den Bereich zwischen dem Trauring, Muna- und Eichendorffstraße, Grundstücke Fl.Nrn. 1177/37, 1177/38, 1177/43, 1177/51, 1177/159, 1177/216, 1177/286 und 1177/287, Gemarkung Traunreut (Munapark) – Änderungsbeschluss;** **Antragsteller: S&P CD Objekt 13 GmbH & Co. KG, S&P CD Objekt 14 GmbH & Co. KG und BCI Traunreut GmbH & Co. KG**

---

Antragsschreiben vom 30.04.2021:

„Die S&P CD Objekt 13 GmbH & Co. KG, die S&P CD Objekt 14 GmbH & Co. KG und die BCI Traunreut GmbH & Co. KG planen die Errichtung von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie eines Seniorenwohnheims auf den Grundstücken Flur-Nrn. 1177/37, 1177/38, 1177/43, 1177/51, 1177/159, 1177/216, 1177/286 und 1177/287 der Gemarkung Traunreut in 83301 Traunreut.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben soll der künftige Bebauungsplan, für den bereits am 13.02.2020 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, absprachegemäß ein Sondergebiet (SO) Einzelhandel und Wohnen festsetzen. Hierzu ist aufgrund des Entwicklungsgebots gem. § 8 Abs. 2 BauGB eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich, welche hiermit beantragt wird.“

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Traunreut ist der Bereich des ehemaligen Bauhofs als Fläche für Gemeinbedarf – Öffentliche Verwaltung und der restliche Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Da für den Planbereich auch großflächiger Einzelhandel vorgesehen ist, muss dieser Bereich als Sondergebiet SO Einzelhandel mit Wohnen festgesetzt werden.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunreut im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1177/37, 1177/38, 1177/43, 1177/51, 1177/159, 1177/216, 1177/286 und 1177/287, Gemarkung Traunreut, gemäß dem Antrag der S&P CD Objekt 13 GmbH & Co. KG, S&P CD Objekt 14 GmbH & Co. KG und BCI Traunreut GmbH & Co. KG vom 30.04.2021.



für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunreut im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1177/37, 1177/38, 1177/43, 1177/51, 1177/159, 1177/216, 1177/286 und 1177/287, Gemarkung Traunreut, gemäß dem Antrag der S&P CD Objekt 13 GmbH & Co. KG, S&P CD Objekt 14 GmbH & Co. KG und BCI Traunreut GmbH & Co. KG vom 30.04.2021.

## 2.2 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeon-Seebruck („PV-Anlage Pavolding“); Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat Seeon-Seebruck hat am 25.01.2021 die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes „PV-Anlage Pavolding“ beschlossen.

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,2 ha; davon 2,9 ha Sondergebiet „Photovoltaik“ und 0,3 ha als Ausgleichsflächen.

Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Pavolding“.

Der Änderungsbereich liegt an der Kreisstraße TS 33 (Seeoner Straße).

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine große Waldfläche mit dahinterliegendem Mooregebiet und dem Bereich Weberzipf, welcher fast ausschließlich aus Hochmoor aus Torf besteht. Nördlich des Planungsbereichs befindet sich Wald.

Im Nordosten in ca. 400 m entfernt liegt Karlswerk, ein kleiner Weiler.

Im Westen wird der Änderungsbereich durch die „Alte Achen“ abgeschlossen. Jenseits dieser beginnt die Gemeinde Eggstätt und somit der Landkreis Rosenheim.

Mit Schreiben vom 26.04.2021 der Gemeinde Seeon-Seebruck wird die Stadt Traunreut am Verfahren zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes (PV-Anlage Pavolding) beteiligt.

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes (PV-Anlage Pavolding) der Gemeinde Seeon-Seebruck i. d. F. v. 19.03.2021 keine Anregungen vorgebracht.

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes (PV-Anlage Pavolding) der Gemeinde Seeon-Seebruck i. d. F. v. 19.03.2021 keine Anregungen vorgebracht.

### **2.3 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Pavolding“ der Gemeinde Seeon-Seebruck; Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Gemeinderat Seeon-Seebruck hat am 25.01.2021 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Pavolding“ beschlossen.

Südlich der Kreisstraße TS 33 soll auf einer unbebauten, landwirtschaftlichen Fläche eine Photovoltaikfreiflächenanlage errichtet werden.

Der Änderungsbereich liegt an der Kreisstraße TS 33 (Seeoner Straße). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine große Waldfläche mit dahinterliegendem Moorgebiet und dem Bereich Weberzipf, welcher fast ausschließlich aus Hochmoor aus Torf besteht. Nördlich des Planungsbereichs befindet sich Wald.

Im Nordosten in ca. 400 m entfernt liegt Karlswerk, ein kleiner Weiler. Im Westen wird der Änderungsbereich durch die „Alte Achen“ abgeschlossen. Jenseits dieser beginnt die Gemeinde Eggstätt und somit der Landkreis Rosenheim.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,2 ha.

Bei der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage handelt es sich um eine Anlage mit 17 Paneel-Reihen, die mit einem Reihen-Abstand von 4,5 m angeordnet werden. Die Höhe der Paneele beträgt maximal drei Meter. Die Module werden im Boden verschraubt (Metallschrauben). Zwischen den Modulen soll durch Mahd oder Beweidung Extensiv-Grünland entwickelt werden. Somit sollen die baulichen Eingriffe möglichst minimiert werden, um einen späteren Rückbau möglichst ohne Qualitätsverlust der Böden zu ermöglichen. Darüber hinaus bleiben so die Bodenfunktion und Versickerungsfähigkeit des Bodens weitgehend erhalten und es ist auch unter den Paneelen Vegetation möglich.

Mit Schreiben vom 26.04.2021 der Gemeinde Seeon-Seebruck wird die Stadt Traunreut am Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Pavolding“ beteiligt.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Pavolding“ der Gemeinde Seeon-Seebruck i. d. F. v. 19.03.2021 keine Anregungen vorgebracht.

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Pavolding“ der Gemeinde Seeon-Seebruck i. d. F. v. 19.03.2021 keine Anregungen vorgebracht.

**3. Nachträgliche Information**

---

***Dieser Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung nicht behandelt, wird aber nachträglich in das Protokoll aufgenommen.***

**3.1 Antrag BL-Fraktion vom 23.04.2021;  
§ 25 der Geschäftsordnung des Stadtrates**

---

Folgendes Schreiben der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e. V. ging am 23.04.2021 bei der Stadtverwaltung ein:



From: RA Winkler

086692057

23/04/2021 11:47

#323 P.001/003

**FRAKTION DER  
BÜRGERLISTE TRAUNREUT E. V.**

c/o Josef Winkler, Traunring 8, 83301 Traunreut

---

**Nur per Telefax: 857 22 353**

Stadt Traunreut

Rathausplatz 3

83301 Traunreut

Datum  
23.04.2021

---  
Betreff: § 25 der Geschäftsordnung des Stadtrates

---

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dangschat,

anlässlich der Bauausschusssitzung am 21.04.2021 hatten wir unterschiedliche Auffassungen dazu, ob und gegebenenfalls wie lange vor einer Sitzung ein Stadtrat-/Ausschussmitglied einen Anspruch auf Erhalt von Sitzungsunterlagen hat. Ich verwies hierzu auf die Regelung in § 25 Abs. 3 und 4 unserer Geschäftsordnung, während Sie der Meinung waren, dass es keinen Rechtsanspruch auf Erhalt von Informationen vor einer Sitzung gebe. Ihrer Auffassung schloss sich auch Frau Kollegin Haselwanter an, die unter dem Aliasnamen Christian Dorfhuber an dieser Sitzung teilgenommen hat.

Zu meiner nach wie vor aufrechterhaltenen Auffassung darf ich aus § 25 unserer Geschäftsordnung wie folgt zitieren:

- (1) Die Stadtratsmitglieder werden schriftlich unter Beifügung der Tagsordnung oder mit ihrem Einverständnis elektronisch zu den Sitzungen eingeladen. (...)

- 2 -

- (2) Der Tagesordnung sollen weiter Unterlagen, insbesondere Beschlussvorlagen, beigelegt werden, wenn und soweit das sachdienlich ist und Gesichtspunkte der Vertraulichkeit sowie des Datenschutzes nicht entgegenstehen. Die weiteren Unterlagen können schriftlich oder elektronisch im Ratsinformationssystem im Sinne von Absatz 1 Satz 2 zur Verfügung gestellt werden. Hat das Gemeinderatsmitglied sein Einverständnis zur elektronischen Ladung erklärt, werden die weiteren Unterlagen grundsätzlich nur elektronisch bereitgestellt.
- (4) Die Ladungsfrist beträgt 5 Tage; sie kann in dringenden Fällen auf 3 Tage verkürzt werden. Der Sitzungstag und der Tag des Zugangs der Ladung werden bei der Berechnung der Frist nicht mitgerechnet.

Wenn nach dem vorstehenden Absatz 2 der Tagesordnung weitere Unterlagen, insbesondere Beschlussvorlagen, beigelegt werden „sollen“, bedeutet dies nach der Definition des Begriffs „sollen“ im Verwaltungsrecht, dass es sich hierbei grundsätzlich um ein „müssen“ handelt.

Falls an einem Mittwoch eine Bauausschusssitzung stattfindet, müsste nach der Regelung in Absatz 4 die Ladung unter Beifügung der Tagesordnung und weiterer Unterlagen, insbesondere Beschlussvorlagen, spätestens am Donnerstag der Vorwoche in das Ratsinformationssystem eingestellt werden.

Namens der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e. V. bitte ich um die Aufnahme einer schriftlichen Stellungnahme in das Protokoll der nächsten Bauausschusssitzung zu meiner mit den vorstehenden Hinweisen auf die Geschäftsordnung weiterhin vertretenen Auffassung, ob

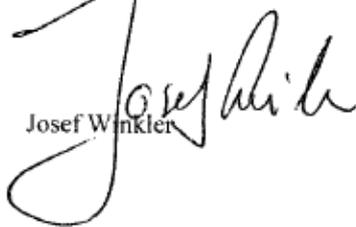
- grundsätzlich der Tagesordnung die in § 25 Abs. 2 der Geschäftsordnung erwähnten Beschlussvorlagen beizufügen sind und

- 3 -

- für die Einstellung von Beschlussvorlagen in das Ratsinformationssystem die von mir beispielhaft für eine Bauausschusssitzung an einem Mittwoch errechnete Frist gemäß § 25 (4) der Geschäftsordnung zu wahren ist.

Für Ihr Bemühen dankend verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

  
Josef Winkler

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Traunreut sieht im Gegensatz zur Gemeindeordnung (GO) vor, dass der Tagesordnung weitere Unterlagen, insbesondere Beschlussvorlagen beigefügt werden sollen, (...).

Diese „Soll“-Vorschrift verpflichtet die Verwaltung grundsätzlich wie eine „Muss“-Vorschrift, erlaubt jedoch Ausnahmen in atypischen Fällen.

Richtig ist somit, dass im Vorfeld einer Ausschuss- oder Stadtratssitzung neben der Tagesordnung auch weitere Unterlagen in das Ratsinformationssystem eingestellt werden sollen. Sofern dies jedoch aus organisatorischen, zeitlichen oder anderweitigen sachlichen Gründen nicht oder nicht frühzeitig möglich ist, kann von dieser Regelung abgewichen werden.

Zudem ist festzuhalten, dass die Regelung der Geschäftsordnung keine Entsprechung in der Gemeindeordnung findet. Eine Verpflichtung zur Beifügung und Zuleitung von Unterlagen ist nicht gesetzlich vorgegeben.

Die Geschäftsordnung kann zwar die Art und das Verfahren der Sitzungen des Stadtrats regeln (Geschäftsgang), nicht jedoch das diesen vorausgehende Vorbereitungs- und Einberufungsverfahren, dessen Gestaltung allein Aufgabe des



ersten Bürgermeisters ist. Die Geschäftsordnung kann lediglich die Bestimmungen des Art. 46 Abs. 2 GO über das Vorbereitungs- und Einberufungsverfahren deklaratorisch übernehmen bzw. im Sinne eines unverbindlichen Vorschlags allgemeine Regelungen aufstellen, von denen der erste Bürgermeister im Einzelfall abweichen kann. Verbindliche Regelungen kann der Gemeinderat nur bezüglich Frist und Form der Einladung zu den Sitzungen treffen. Demgemäß beschränkt sich die in § 25 Abs. 3 der Geschäftsordnung festgelegte Regelung auf eine bloße Soll-Vorschrift, die dem ersten Bürgermeister einen weiten Gestaltungsspielraum lässt.

Die in § 25 Abs. 3 der Geschäftsordnung vorgesehene Beifügung weiterer Unterlagen ist nicht Bestandteil einer ordnungsgemäßen Ladung. Dementsprechend findet auch die in § 25 Abs. 4 festgelegte Ladungsfrist von 5 Tagen hierauf keine Anwendung.

Zwar sieht Art. 47 Abs. 2 GO eine „ordnungsgemäße“ Ladung vor und verweist damit in Art. 45 Abs. 2 GO auch auf die Geschäftsordnung des Gemeinderats. Das bedeutet aber nicht, dass sämtliche in den äußeren Zusammenhang einer Ladung gestellten Anforderungen die Ordnungsmäßigkeit der Ladung betreffen. Da an die ordnungsgemäße Ladung die Beschlussfähigkeit des Gemeinderats geknüpft ist, muss sie anhand klarer und eindeutiger Merkmale festgestellt werden können. Das ist bei der Frage der Beifügung von weiteren sachdienlichen Unterlagen nicht der Fall (vgl. VGH Bayern, Beschluss v. 27.06.2008, Az.: 15 NE 08.1522).

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass im Vorfeld einer Sitzung grundsätzlich die Beschlussvorlagen in das Ratsinformationssystem eingestellt werden sollen. In Ausnahmefällen kann es jedoch dazu kommen, dass von diesem Grundsatz abgewichen werden muss und die Unterlagen erst kurze Zeit vor der Sitzung zur Verfügung gestellt werden können.

Die in der Geschäftsordnung festgelegte Ladungsfrist von 5 Tagen ist ausschließlich auf die ordnungsgemäße Ladung (schriftliche Benennung der Tagesordnungspunkte, Zeit und Ort der Sitzung) anzuwenden.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Hans-Peter Dangschat  
Erster Bürgermeister

Schriftführer

Gerold Tutsch