

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	22.09.2021
Beginn	17:00 Uhr
Ende	18:50 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:

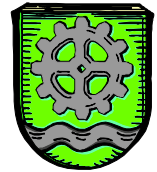
Dorfhuber Günther
Gruber Alexander
Jobst Johann
Lauber Veronika (ab 17:10 Uhr)
Mollner Michael
Obermeier Paul
Schupfner Markus
Stoib Christian
Trenker Adolf
Winkler Josef

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 Feuerwehrgerätehaus Sankt Georgen;
Vorstellung des Entwurfs zum Anbau einer Fahrzeughalle
- 2.2 Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 536/464 und 536/465, Gemarkung Traunreut, Keplerweg 4;
Behandlung der Anregungen – Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 2.3 Änderung des Bebauungsplanes für das neue Wohnbaugebiet „Stocket“;
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 2.4 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Adalbert-Stifter-Straße West“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 536/1640, 536/1651 und 536/1641, Gemarkung Traunreut (Adalbert-Stifter-Str. 18, 20 und 22)
- 2.5 Änderung des Bebauungsplanes für das „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße“;
Behandlung der Anregungen – Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 2.6 Antrag der Stadtratsfraktion der Freien Wähler vom 23.11.2020 zur Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut
- 2.7 Antrag auf
 - 2.7.1 Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 160 (Teilfläche) und 162, Gemarkung Stein a. d. Traun
 - 2.7.2 Erweiterung der Entwicklungssatzung „Burgberg“ im Bereich einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 160, Gemarkung Stein a. d. Traun
 - 2.7.3 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 162, Gemarkung Stein a. d. Traun

IV. Beschlüsse

Vor der Sitzung fand eine Ortsbesichtigung zu TOP 2.1 statt.

1. Beschließende Angelegenheiten

2. Vorberatende Angelegenheiten

2.1 Feuerwehrgerätehaus Sankt Georgen; Vorstellung des Entwurfs zum Anbau einer Fahrzeughalle

Im Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Traunreut vom März 2017 sowie in der Ergänzung durch Herrn Kreisbrandrat Grundner vom 23.02.2021, wurde für die Freiwillige Feuerwehr Stein an der Traun der Austausch des Feuerwehrfahrzeugs TLF16/25 durch ein größeres HLF 20 festgesetzt. Die dafür notwendigen Mittel wurden bereits durch den zuständigen Kommandanten der Feuerwehr Stein an der Traun bei der Stadt Traunreut beantragt.

Die Förderstelle (Kreisbrandinspektion Traunstein) forderte zur Bewilligung der beantragten finanziellen Zuschussmittel eine normgerechte Unterbringung des neuen Feuerwehrfahrzeuges nach DIN 14092-1.

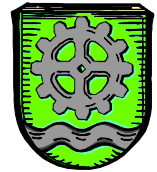
Die Stellplätze im Feuerwehrgerätehaus Sankt Georgen entsprechen aktuell in Länge, Breite und Höhe nicht den Maßen, welche in der DIN 14092-1 vorgeschrieben sind. Baulich lassen sich die Stellplätze des ehemaligen Bauhofgebäudes der Gemeinde Sankt Georgen (Feuerwehrgebäude FFW Stein an der Traun) nicht dementsprechend ertüchtigen, so dass sie vollumfänglich der DIN 14092-1 entsprechen. Um die staatlichen Fördermittel für den Erwerb des neuen Feuerwehrfahrzeuges zu erhalten, ist es daher notwendig, einen Anbau zu realisieren.

Vom städtischen Bauamt wurden verschiedene Varianten für den Anbau überprüft (Richtung Osten, Süden und Norden).

In Abstimmung mit dem Kommandanten wurde die Variante „Anbau Ost“ als beste Lösung angesehen.

Herr Neuhauser stellt die Planung vor.

Frau Stadträtin Lauber erscheint um 17:10 Uhr zur Sitzung.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

1. Der Bauausschuss billigt den in der heutigen Sitzung vorgestellten Entwurf zur Errichtung eines Anbaus für eine Fahrzeughalle am Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Stein/Sankt Georgen einschl. der Kostenschätzung in Höhe von 293.000,00 €.
2. Die zur Errichtung des Neubaus erforderlichen Haushaltsausgabemittel werden im Haushaltjahr 2022 berücksichtigt.

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

1. Der Bauausschuss billigt den in der heutigen Sitzung vorgestellten Entwurf zur Errichtung eines Anbaus für eine Fahrzeughalle am Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Stein/Sankt Georgen einschl. der Kostenschätzung in Höhe von 293.000,00 €.
2. Die zur Errichtung des Neubaus erforderlichen Haushaltsausgabemittel werden im Haushaltjahr 2022 berücksichtigt.

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

Behandlung der Anregungen – Billigungs- und Auslegungsbeschluss

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 09.06.2021
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 11.06.2021
- Landratsamt Traunstein, untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.412
Schreiben vom 05.07.2021
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, RegionalCenter Traunreut
Schreiben vom 14.07.2021

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

- **Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Freilassing**
Schreiben vom 10.06.2021

„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:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung bei weiteren Verfahrensschritten wird erfolgen.

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

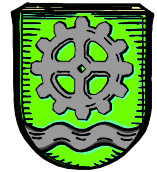
Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung bei weiteren Verfahrensschritten wird erfolgen.

- **Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, München**
Schreiben vom 17.06.2021

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

Planung

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

**Bewertung**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Die Planung entspricht den raumordnerischen Erfordernissen der Innen- vor Außenentwicklung und des Flächensparens im Sinne Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z und 3.1 G sowie Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G.“

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 Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 25.06.2021

„Die Bebauungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen.

Die städtebauliche Konzeption ist geprägt durch eine rechtwinklig ausgerichtete Anordnung der Baukörper, die zunächst aufgrund ihrer Gleichförmigkeit und durch die Bebauungsdichte zur Umgebungsbebauung kontrastiert.

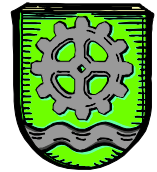
Die objekt- und damit grundstücksbezogene Bauleitplanung tritt gegenüber einem allgemeinen Planungserfordernis in den Vordergrund. Sie stellt damit eine punktuelle Änderung dar, was eigentlich nicht Kernanliegen der Innenentwicklung sein sollte.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Die Zahl der Wohneinheiten wird von 7 auf 16 gegenüber der rechtskräftigen Fassung (Änderung 22.03.2016) erhöht.

Unklar ist die Formulierung in der Begründung, Punkt 6 „*Die Zahl der Wohneinheiten wird von 20 WE auf 16 WE reduziert*“. Sofern ein Bezug hergestellt wird, wäre die rechtskräftige Fassung heranzuziehen. Das gilt auch für die GRZ.

Ausgehend von § 17 BauNVO wird die Obergrenze der GRZ für das WA von 0,4 überschritten. Dafür ist eine Begründung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO erforderlich.



Die GFZ steigt durch ein 3. Vollgeschoss von 0,5 auf 0,83 an. Der Schritt zum 3. Vollgeschoss im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan erfordert eine städtebauliche Beurteilung. Die Begründung beschränkt sich auf eine Erläuterung zur ansteigenden GFZ ohne Bewertung hinsichtlich Umgebungsbebauung und ggf. auch in Rückkopplung zur bisherigen Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die Höhe der Baukörper am obersten Punkt der Zeltdächer von 10,5 m orientiert sich an den höheren Gebäuden im Quartier, z. B. das Gebäude nordöstlich sowie eine annähernd hohe Bebauung nordwestlich am Traunring. Eine etwas abmildernde Wirkung bzgl. der Höhe hat das zurückgesetzte 2. Obergeschoss und die Dachform des Zeltdaches.

Das ist vorerst eine Feststellung bzw. Einschätzung. Mangels städtebaulicher Bewertung in der Begründung ist zunächst keine vollständige Beurteilung des Sachverhaltes möglich.

Ein nach Schilderung der Stadt erstelltes Arbeitsmodell kann bei Einstellung in die Begründung hilfreich sein. Das gibt u. a. Aufschluss darüber, in welcher Form und Intensität und mit welchem Ergebnis sich der Planer mit der Situation auseinandergesetzt hat.

Die Zulässigkeit von Erkern über zwei Geschosse und von Balkonen bis zu 2,5 m Tiefe, die nach Interpretation der Schemaschnitte vermutlich außerhalb der Baugrenzen liegen dürften, wird in Anbetracht der bereits verdichteten Bebauung kritisch gesehen.

Hier sollte aber zunächst eine Klarstellung des Sachverhaltes in den textlichen Festsetzungen erfolgen. Es handelt sich um Bauteile, die nicht mehr untergeordnet und daher baugrenzenrelevant sind. Insofern ist klarzustellen, ob diese Bauteile innerhalb der überbaubaren Flächen liegen müssen oder diese nach konkreten Maßgaben überschreiten dürfen.

Kritisch ist möglicherweise die Lage der Zufahrt TGA direkt im Kurvenbereich.

Bei Ausfahrt nach rechts in den Keplerweg könnte eine verminderte Einsehbarkeit der Straße durch Stellplätze zustande kommen.

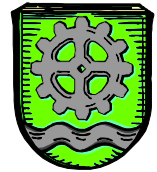
Durch die spitzwinklige Anordnung der Rampe wird vermutlich beim Ausfahren aufgrund der Schleppkurve die gegenüberliegende Fahrbahn mit beansprucht. In Verbindung mit einer erschwerten Einsehbarkeit und eher beengter Fahrbahnbreiten könnte das eventuell Probleme bereiten.

Die Bemessung der Wandhöhe von der Geländeoberkante aus ist zu unbestimmt, weil die Geländeoberfläche Änderungen unterliegen kann.

Die Anwendung von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO ist daher als Bemessungsgrundlage zu hinterfragen, da u. a. die Geländemodellierung nicht anhand konkreter Höhenangaben definiert ist und darüber hinaus z. B. Abgrabungen in geringem Umfang unter Punkt 2.1.3 der Festsetzungen eingeräumt werden. Dort würde aber dann die Wandhöhe differieren, wenn die Geländeoberkante als Bezug für deren Bemessung herangezogen wird.

Auszug Urteil des VG München vom 24.08.2010 – M 1 K 10.1525:

Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit sind bestimmte Anforderungen an die Bezugspunkte zu stellen. Dazu gehört, dass die Bezugspunkte feste Bezugspunkte



sind und Veränderungen nicht zu erwarten sind. Dies gilt gleichermaßen für die unteren wie die oberen Bezugspunkte. Als untere Bezugspunkte der in Meter festzusetzenden Höhe sind zu nennen: die festgesetzte Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche, trigonometrische Punkte sowie die mittlere Höhe des Meeresspiegels. Die natürliche Geländeoberfläche ist als Bezugspunkt grundsätzlich nicht geeignet, da sie nicht ausreichend gegen Veränderungen gesichert ist. Auf Punkte oder Ebenen, die nicht im Bauungsplan festgesetzt werden können, kann nicht Bezug genommen werden, z. B. nicht auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens und auch nicht auf der Schnittlinie der Außenwände eines Gebäudes mit der Geländeoberfläche (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Komm. zur BauNVO, § 18, RdNr. 3 m.w.N.).

Es sollte z. B. von OK Rohfußboden ausgegangen werden. Entsprechend vermindert sich das Maß der Wandhöhe, da die OK Rohboden bereits über Urgelände liegt.

In diesem Zusammenhang sollte überlegt werden, ob die Definition der Höhenlage ebenso über OK RFB, allerdings dann um den Fußbodenaufbau gemindert, erfolgen kann.

Die Festsetzung 2.1.3 „*Zur Anpassung von Terrassen ist eine Höhenänderung des natürlichen Geländes an den nachbarlichen Grundstücksgrenzen nur im Bereich der als überbaubar festgesetzten Flächen zulässig.*“ ist zu überarbeiten, da bis an die Grundstücksgrenzen ohnehin keine überbaubaren Flächen ausgewiesen sind und an der Nachbargrenze möglichst keine Geländeänderung erfolgen soll. Bis dorthin sollte an das Urgelände bzw. das unmittelbar angrenzende Gelände angeglichen sein.

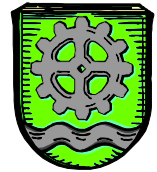
Grafisch auffällig ist, dass der Planteil durch sich wiederholende gleichartige Einträge in den Baufenstern wie Wandhöhen, Höhenlage, Dachform etc. unnötig mit Informationen überfrachtet wird und dadurch unübersichtlich wirkt. Diese sollten beispielsweise einmalig über Text oder über eine Nutzungsschablone erfolgen. Die Bedeutung „F“ in der Nutzungsschablone ist nicht erläutert. Die Haustypen sind durch F1, F2 und F3 bereits in der Legende definiert.

Die privaten Verkehrsflächen auf dem Grundstück sind für die Bauleitplanung ohne Belang und im übrigen nicht korrekt dargestellt. Im Sinne einer besseren Übersichtlichkeit sollten diese gänzlich entfallen. Die Schraffur ist nach 6.3 der Anlage PlanZV den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorbehalten, die in der Regel öffentliche Flächen, keine Privatflächen sind. Das gilt auch für die Fläche der Zufahrt zur TGA.

Die TGA-Einfahrt soll laut 1.4 der textlichen Festsetzungen „eingehaust“ werden, ggf. reicht auch eine Überdachung aus, um die Situation weniger massiv erscheinen zu lassen.

Nähere Aussagen dazu z. B. Dachform, Material und zulässige Wandhöhe sollten als Festsetzung ergänzend erfolgen.

Der Einschrieb „TGA 24 ST“ ist zwar inhaltlich klar, geht aber im Plan unter, eben auch aufgrund der o. a. Informationsüberlagerung und ist in der Legende nicht separat erklärt, z. B. durch: „Zahl der Stellplätze Tiefgarage“. Analog sollte im



Legendepunkt darüber „Zahl der Stellplätze oberirdisch ...“ eingefügt wie auch jeweils die Zahlen ergänzt werden.

Die Höhenlage OK FFB EG ist eine Festsetzung, kein Hinweis.
Hier ist der Begriff „Höhenlage“ statt „Höhenbezugspunkt“ zutreffender.
Dagegen ist der Kanaldeckel sowohl als Höhenbezugspunkt wie auch als Hinweis korrekt.

Die Perlschnur grenzt unterschiedliche Maße der Nutzung ab, nicht „*unterschiedliche Bauweisen*“. Tatsächlich geht es hier um die Abgrenzung zwischen 2 und 3 Vollgeschossen, nicht um „*unterschiedliche Bauweisen*“. Das sollte korrigiert werden.

Statt der Erläuterung „Zeltdachfläche“ in der Legende wird „Firstrichtung“ vorgeschlagen.

Der Legendepunkt „Eingang Gebäude“ ist nicht im Plan vorzufinden und ist zudem entbehrlich, weil ohne Belang für die Bauleitplanung.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Bebauung kontrastiert nicht durch Gleichförmigkeit, sondern durch eine geordnete Struktur gegenüber dem zufällig entstandenen Bestand. Eine baulich strukturelle Idee ist außer bei den ursprünglich streng nach Süden ausgerichteten Gebäuden im Osten an der Kopernikusstraße nicht zu erkennen. Zufälligkeit ist keine Gestalt!

Zahl der Wohneinheiten:

Die Zahl der Wohneinheiten wird gegenüber der rechtskräftigen ersten Änderung vom 28.01.2020 von 20 WE auf 16 WE reduziert und stellt damit eine Verbesserung gegenüber dem ursprünglichen Wert dar. Es wird darauf hingewiesen, dass die erste Änderung des Bebauungsplanes seit 28.01.2020 rechtskräftig ist. Insofern ist die Anregung zu den Wohneinheiten mit dem Verweis auf 22.03.2016 in sich nicht ganz stimmig.

Obergrenze GRZ:

Die GRZ wird gegenüber der ersten rechtskräftigen Bebauungsplanänderung von 0,49 auf 0,48 reduziert. Damit wird die rechtskräftige GRZ nicht überschritten, sondern leicht unterschritten. Insofern keine Begründung notwendig.

Anstieg GFZ von 0,5 auf 0,83:

Es sind drei Vollgeschosse zugelassen. Das dritte Geschoss ist bei allen Gebäuden als zurückgesetztes Laternengeschoss auszubilden. Durch das "Laternengeschoss" erhöht sich GFZ von 0,50 auf 0,83, da lt. BayBO das Laternengeschoss ein Vollgeschoss darstellt, während in der rechtskräftigen ersten Bebauungsplanänderung vom 28.01.2020 sich in 4 Gebäuden jeweils eine Wohneinheit (WE) im Dachgeschoss geplant war, die kein Vollgeschoss darstellte und des-

halb nicht zur Bruttogeschossfläche hinzugezählt wird und daher auch keinen Eingang in Berechnung der Geschossflächenzahl findet. Die seitliche Wandhöhe (Schnittpunkt Oberkante Fertigbelag Terrasse) wird 6,30 m festgesetzt. Eine massive Attikabrüstung ist nicht erlaubt. Damit wird Bezug auf die durchschnittliche Traufhöhe der umgebenden Gebäude genommen. Zusätzlich wird durch diesen Versatz in der Ansicht und vor allem perspektivisch eine Einordnung in die bauliche Umgebung erzielt. Diese Wirkung wird noch wesentlich verstärkt durch die Ausbildung der Laternendächer als Zeltdächer, deren perspektivischen Fluchtpunkte im Firstpunkt zusammenfallen und somit die Höhe optisch reduzieren. Die Höhe der Baukörper am Firstpunkt der Zeltdächer von 10,50 m orientiert der höheren Bebauung im Quartier, z. B. am Gebäude nordöstlich sowie an der annähernd hohen Bebauung nordwestlich am Traunring. Sowohl die Baukörperstellung als auch die Höhenentwicklung der Gebäude in ihrer Differenzierung ist in verschiedenen Modellschritten entwickelt worden. Siehe Modellfotos!

Modelluntersuchungen



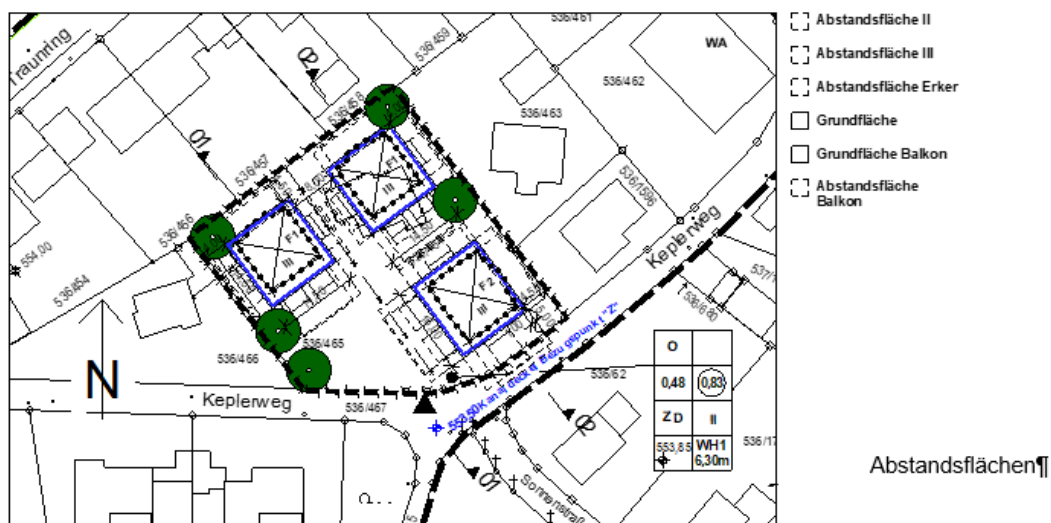
Erker:

An zwei Gebäudeseiten ist je ein Erker bis zu einer max. Breite von 4,80 m und einer Tiefe von max. 1,00 m erlaubt. Die maximale Höhe des Erkers (First) darf die OK Rohdecke im 2.OG nicht überschreiten. Die obere Abdeckung des Erkers ist als Pultdach auszuführen. Die Dachneigung muss mind. 12 Grad betragen. Als Dachdeckung ist sowohl Blech als auch Glas zulässig. Erker über zwei Ge-

schosse sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt, da sie die zulässigen Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 nicht überschreiten.

Balkone:

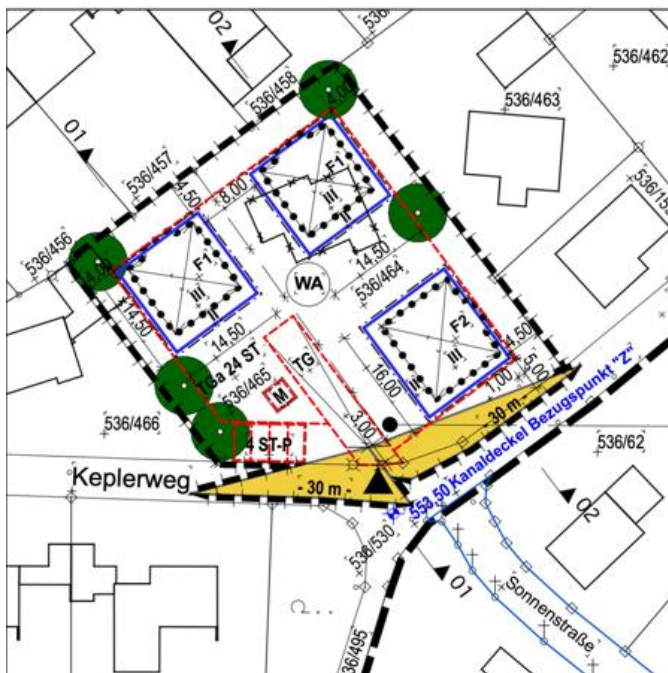
Jeweils nur an einer Seite des Hauptbaukörpers sind zwei Balkone bis zu einer maximalen Breite von 5,00 m pro Balkon erlaubt. Die max. Tiefe der Balkone von der Vorderkante der Hauswand darf 2,50 m nicht überschreiten. Der Abstand der Balkone untereinander muss mind. 1,50 m betragen. Balkone sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt, da sie die zulässigen Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 nicht überschreiten.



Tiefgaragenausfahrt:

Zur Entschärfung der TG-Ausfahrt im Kurvenbereich, entfällt in diesem Bereich der geplante Baum. Die oberirdischen Stellplätze für Besucher bleiben bestehen. Siehe

Anlage mit Sichtdreieck. Zusätzlich ist diese Anliegerstraße eine "Fahrradzone" mit Vorrang für den Radfahrer bei der Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h nicht überschritten werden darf.



Keplerweg-Fahrradzone, max. 30 km/h, Sichtdreieck TG-Ausfahrt

Bemessung der Wandhöhe:

Als unveränderlicher Bezugspunkt wird der Kanaldeckel NN 533,50 im Keplerweg festgelegt bzw. ist ebenfalls bereits vorhanden. Aufgrund des Urteils des VG München vom 24.08.2010 wird jedoch anstelle des Fertigbodens (FFB) der Rohboden (Rohbetondecke) EG = NN 553,85 als Höhenlage EG festgesetzt.

Wir erlauben trotzdem uns auf "Schlanke Bebauungspläne, Materialien Nr. 5, Oberste Behörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren" S. 19 hinzuweisen. Festsetzungen zur Höhenlage sollen mit der Höhenlage OK Fertigfußboden abgestimmt werden.

TGA-Abfahrt, Einhausung, Punkt 1.4:

Die Einhausung hat in einer leichten Stahl-Glas-Konstruktion zu erfolgen. Im Bereich der Abfahrt ist als Unterbau eine massive Brüstung bis OK fertiger Wandhöhe von 1,10 m, gemessen über OK Höhenbezugspunkt NN 553,50 zulässig. Als Dachform ist sowohl ein Sattel- als auch ein Pultdach erlaubt. Beim Satteldach ist eine Dachneigung von 12° bis 30° zulässig. Die seitliche Wandhöhe darf an der Traufe Schnittpunkt OK Wand/Dachhaut 2,85 m nicht überschreiten, gemessen über OK Höhenbezugspunkt NN 553,50. Die Dachneigung beim Pultdach muss mindestens 12° betragen. Das Gefälle des Pultdaches muss in Richtung Abfahrt ausgerichtet sein. Die Wandhöhe darf am First des Pultdaches an OK Dachhaut 2,85 m nicht überschreiten, gemessen ab über OK Höhenbezugspunkt NN 553,50. Für das Sattel- und Pultdach ist ein Dachüberstand an allen Seiten bis 0,65 m zulässig.

Ebenfalls Hinweis auf "Schlanke Bebauungspläne, Materialien Nr. 5, Oberste Behörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren hinzuweisen "Scheinfestsetzungen vermeiden" die eigentlich der Festsetzung von Bauausführungen dienen. Nicht § 9 Abs. 1 bis 4 BauGB.

Festsetzung 2.1.3

Festsetzung 2.1.3 entfällt ersatzlos, da sie nicht notwendig ist.

Einschrieb "TGa 24 ST":

Die Anregung zur "Zahl der Stellplätze" wird zusätzlich in die Legende aufgenommen.

Höhenlage OK FFB EG:

Die Anregung mit dem Begriff Höhenlage wird aufgenommen und in den Festsetzungen eingeordnet.

Graphik:

Die Graphik des Planteils wird zur besseren Übersichtlichkeit vereinfacht.

Private Verkehrsflächen, Zufahrt TG:

Private Verkehrsflächen auf dem Grundstück werden nicht mehr dargestellt. Auf einen eventuellen Konflikt mit der GFZ-Berechnung wird hingewiesen!

Perlschnur, unterschiedliche Maße der Nutzung:

Dem Hinweis zu "unterschiedliche Maße der Nutzung" wird nachgegangen. Eine Korrektur wird vorgenommen.

Eingang Gebäude:

Legendpunkt Eingang Gebäude wird entfernt.

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

Die Bebauung kontrastiert nicht durch Gleichförmigkeit, sondern durch eine geordnete Struktur gegenüber dem zufällig entstandenen Bestand. Eine baulich strukturelle Idee ist außer bei den ursprünglich streng nach Süden ausgerichteten Gebäuden im Osten an der Kopernikusstraße nicht zu erkennen. Zufälligkeit ist keine Gestalt!

Zahl der Wohneinheiten:

Die Zahl der Wohneinheiten wird gegenüber der rechtskräftigen ersten Änderung vom 28.01.2020 von 20 WE auf 16 WE reduziert und stellt damit eine Verbesserung gegenüber dem ursprünglichen Wert dar. Es wird darauf hingewiesen, dass die erste Änderung des Bebauungsplanes seit 28.01.2020 rechtskräftig ist. Insofern ist die Anregung zu den Wohneinheiten mit dem Verweis auf 22.03.2016 in sich nicht ganz stimmig.

Obergrenze GRZ:

Die GRZ wird gegenüber der ersten rechtskräftigen Bebauungsplanänderung von 0,49 auf 0,48 reduziert. Damit wird die rechtskräftige GRZ nicht überschritten, sondern leicht unterschritten. Insofern keine Begründung notwendig.

Anstieg GFZ von 0,5 auf 0,83:

Es sind drei Vollgeschosse zugelassen. Das dritte Geschoss ist bei allen Gebäuden als zurückgesetztes Laternengeschoss auszubilden. Durch das "Laternengeschoss" erhöht sich GFZ von 0,50 auf 0,83, da lt. BayBO das Laternengeschoss ein Vollgeschoss darstellt, während in der rechtskräftigen ersten Bebauungsplanänderung vom 28.01.2020 sich in 4 Gebäuden jeweils eine Wohneinheit (WE) im Dachgeschoss geplant war, die kein Vollgeschoss darstellte und deshalb nicht zur Bruttogeschossfläche hinzugezählt wird und daher auch keinen Eingang in Berechnung der Geschossflächenzahl findet. Die seitliche Wandhöhe (Schnittpunkt Oberkante Fertigbelag Terrasse) wird 6,30 m festgesetzt. Eine massive Attikabrüstung ist nicht erlaubt. Damit wird Bezug auf die durchschnittliche Traufhöhe der umgebenden Gebäude genommen. Zusätzlich wird durch diesen Versatz in der Ansicht und vor allem perspektivisch eine Einordnung in die bauliche Umgebung erzielt. Diese Wirkung wird noch wesentlich verstärkt durch die Ausbildung der Laternendächer als Zeltdächer, deren perspektivischen Fluchtpunkte im Firstpunkt zusammenfallen und somit die Höhe optisch reduzieren. Die Höhe der Baukörper am Firstpunkt der Zeltdächer von 10,50 m orientiert der höheren Bebauung im Quartier, z. B. am Gebäude nordöstlich sowie an der annähernd hohen Bebauung nordwestlich am Traunring. Sowohl die Baukörperstellung als auch die Höhenentwicklung der Gebäude in ihrer Differenzierung ist in verschiedenen Modellschritten entwickelt worden. Siehe Modellfotos!

Modelluntersuchungen

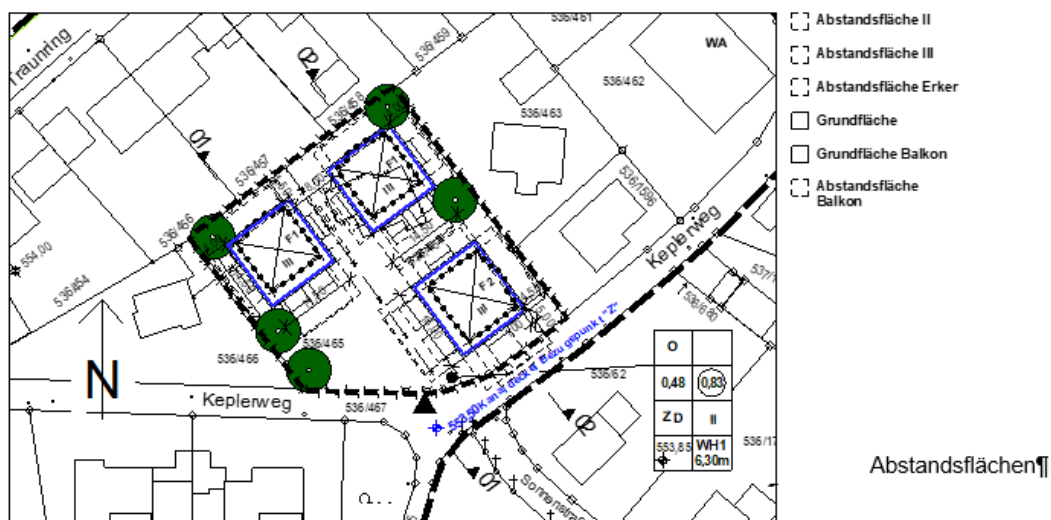


Erker:

An zwei Gebäudeseiten ist je ein Erker bis zu einer max. Breite von 4,80 m und einer Tiefe von max. 1,00 m erlaubt. Die maximale Höhe des Erkers (First) darf die OK Rohdecke im 2.OG nicht überschreiten. Die obere Abdeckung des Erkers ist als Pultdach auszuführen. Die Dachneigung muss mind. 12 Grad betragen. Als Dachdeckung ist sowohl Blech als auch Glas zulässig. Erker über zwei Geschosse sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt, da sie die zulässigen Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 nicht überschreiten.

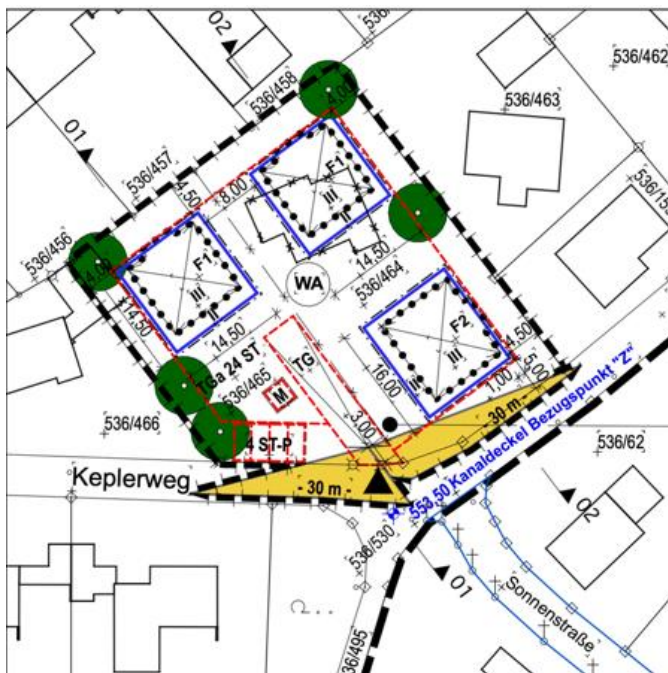
Balkone:

Jeweils nur an einer Seite des Hauptbaukörpers sind zwei Balkone bis zu einer maximalen Breite von 5,00 m pro Balkon erlaubt. Die max. Tiefe der Balkone von der Vorderkante der Hauswand darf 2,50 m nicht überschreiten. Der Abstand der Balkone untereinander muss mind. 1,50 m betragen. Balkone sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt, da sie die zulässigen Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 nicht überschreiten.

**Tiefgaragenausfahrt:**

Zur Entschärfung der TG-Ausfahrt im Kurvenbereich, entfällt in diesem Bereich der geplante Baum. Die oberirdischen Stellplätze für Besucher bleiben bestehen. Siehe

Anlage mit Sichtdreieck. Zusätzlich ist diese Anliegerstraße eine "Fahrradzone" mit Vorrang für den Radfahrer bei der Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h nicht überschritten werden darf.



Keplerweg-Fahrradzone, max. 30 km/h, Sichtdreieck TG-Ausfahrt

Bemessung der Wandhöhe:

Als unveränderlicher Bezugspunkt wird der Kanaldeckel NN 533,50 im Keplerweg festgelegt bzw. ist ebenfalls bereits vorhanden. Aufgrund des Urteils des VG München vom 24.08.2010 wird jedoch anstelle des Fertigbodens (FFB) der Rohboden (Rohbetondecke) EG = NN 553,85 als Höhenlage EG festgesetzt.

Wir erlauben trotzdem uns auf "Schlanke Bebauungspläne, Materialien Nr. 5, Oberste Behörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren" S. 19 hinzuweisen. Festsetzungen zur Höhenlage sollen mit der Höhenlage OK Fertigfußboden abgestimmt werden.

TGA-Abfahrt, Einhausung, Punkt 1.4:

Die Einhausung hat in einer leichten Stahl-Glas-Konstruktion zu erfolgen. Im Bereich der Abfahrt ist als Unterbau eine massive Brüstung bis OK fertiger Wandhöhe von 1,10 m, gemessen über OK Höhenbezugspunkt NN 553,50 zulässig. Als Dachform ist sowohl ein Sattel- als auch ein Pultdach erlaubt. Beim Satteldach ist eine Dachneigung von 12° bis 30° zulässig. Die seitliche Wandhöhe darf an der Traufe Schnittpunkt OK Wand/Dachhaut 2,85 m nicht überschreiten, gemessen über OK Höhenbezugspunkt NN 553,50. Die Dachneigung beim Pultdach muss mindestens 12° betragen. Das Gefälle des Pultdaches muss in Richtung Abfahrt ausgerichtet sein. Die Wandhöhe darf am First des Pultdaches an OK Dachhaut 2,85 m nicht überschreiten, gemessen ab über OK Höhenbezugspunkt NN 553,50. Für das Sattel- und Pultdach ist ein Dachüberstand an allen Seiten bis 0,65 m zulässig.

Ebenfalls Hinweis auf "Schlanke Bebauungspläne, Materialien Nr. 5, Oberste Behörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren hinzuweisen "Scheinfestsetzungen vermeiden" die eigentlich der Festsetzung von Bauausführungen dienen. Nicht § 9 Abs. 1 bis 4 BauGB.

Festsetzung 2.1.3

Festsetzung 2.1.3 entfällt ersatzlos, da sie nicht notwendig ist.

Einschrieb "TGa 24 ST":

Die Anregung zur "Zahl der Stellplätze" wird zusätzlich in die Legende aufgenommen.

Höhenlage OK FFB EG:

Die Anregung mit dem Begriff Höhenlage wird aufgenommen und in den Festsetzungen eingeordnet.

Graphik:

Die Graphik des Planteils wird zur besseren Übersichtlichkeit vereinfacht.

Private Verkehrsflächen, Zufahrt TG:

Private Verkehrsflächen auf dem Grundstück werden nicht mehr dargestellt. Auf einen eventuellen Konflikt mit der GFZ-Berechnung wird hingewiesen!

Perlschnur, unterschiedliche Maße der Nutzung:

Dem Hinweis zu "unterschiedliche Maße der Nutzung" wird nachgegangen. Eine Korrektur wird vorgenommen.

Eingang Gebäude:

Legendpunkt Eingang Gebäude wird entfernt.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**
Schreiben vom 25.06.2021

Stellungnahme:

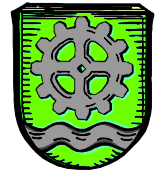
„Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

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



- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut**
Schreiben vom 26.07.2021

„Anbei die Stellungnahme zu o. g. Bauleitplanungsverfahren.
Wir bitten, unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen.

Senden Sie bitte beigefügte Anlage „Abfrage Eckdaten Bauleitplanung“, auch wenn noch nicht alle Daten bekannt sind, baldmöglichst an uns zurück, bzw. reichen Sie es an den Investor weiter.

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 09.06.2021 per E-Mail bei uns eingegangen.

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

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

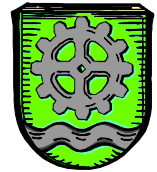
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

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

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

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

- **Rechtsanwälte Bergmann & Kollegen, Bruckmühl**
in Vertretung der Eheleute [REDACTED],
Traunreut
Schreiben vom 09.07.2021

„In vorbezeichneter Angelegenheit dürfen wir auf die bereits bekannte Vertretung der **Eheleute [REDACTED], 83301 Traunreut**, Bezug nehmen. Eine uns auch in dieser Angelegenheit legitimierende Vollmacht fügen wir in der **Anlage** bei.

Hintergrund unserer Beauftragung ist die Öffentliche Auslegung des Entwurfsplanes zur Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 536/464 und 536/465, jeweils Gemarkung Traunreut, nunmehr auf entsprechende Bekanntmachung vom 31.05.2021 hin.

Für unsere Mandantschaft dürfen wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf folgende **Einwendungen** bzw. Anregungen beinhalten- de Stellungnahme abgeben:

1. Grundeigentum/Betroffenheit der Einwender

Die Eheleute [REDACTED] sind Eigentümer des Grundstücks Keplerweg 3, Gemarkung Traunreut in Traunreut.

Das im Eigentum unserer Mandantschaft stehende Grundstück liegt nicht im unmittelbaren Geltungsbereich des streitgegenständlichen Bebauungsplanes. Das Grundstück unserer Mandantschaft befindet sich in direkter Nachbarschaft zum streitgegenständlichen Plangebiet.

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

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

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

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

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

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

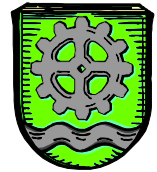
Dies insbesondere unter dem Gesichtspunkt einer planbedingten Mehrbelastung, die die Schwelle hin zu schädlichen Umwelteinwirkungen überschreiten. Auch sieht sich die streitgegenständliche Planung Widersprüchen zu wesentlichen bauplanungsrechtlichen Grundzügen bzw. Grundsätzen ausgesetzt.

2. Ausweislich der Begründung zur (erneuten) Änderung des Bebauungsplanes dürfen ist festzuhalten wie folgt:

„Das vorhandene Änderungsgebiet mit der Fl.Nr. 536/464 und Fl.Nr. 536/465 ist seit langem erschlossen und bebaut. Ein großer Teil der Grundstücksfläche ist jedoch auf Grund der Grundstücksgröße baulich nicht genutzt. Daher sollen die Grundstücksgrenzen zwischen Fl.Nr. 536/464 und Fl.Nr. 536/465 aufgelöst und zu einem Grundstück vereinigt werden. Das vorhandene Wohnhaus mit Garagen und Nebenanlagen soll abgerissen und einer Bebauung in Form von drei Einzelhäusern mit der Möglichkeit für barrierefreies Wohnen zugeführt werden. Die mit der ersten Bebauungsplanänderung angestrebte Nutzung als Boardinghaus mit vier quadratischen Einzelhäusern wird nicht weiterverfolgt. Barrierefreies Wohnen wird in der Stadt Traunreut dringend benötigt. Es ist derzeit kaum im Wohnangebot der Stadt Traunreut vorhanden. Mit der beabsichtigten Nachverdichtung kann Wohnraum geschaffen werden ohne zusätzlichen Verbrauch von Grund und Boden.“

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzungen dürfen wir die Begründung zur (erneuten) Änderung des Bebauungsplanes zitieren wie folgt:

„Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Für die Festlegung von Stellplätzen und Garagen kommt die Satzung über die "Herstellung von Stellplätzen und Garagen und der Ablösung" der Stadt Traunreut zur Anwendung. Öffentliche Stellplätze werden nicht angelegt. Sämtliche Stellplätze werden auf privatem Grund und Boden übernommen. Die Zahl der Wohneinheiten wird von 20 WE auf 16 WE reduziert. Da mit den derzeit geplanten 16 WE die Summe von 10 WE unter Berücksichtigung aller Gebäude auf dem Baugrundstück überschritten wird, sind mindestens 50 von Hundert der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen. Nach der Stellplatzverordnung sind 25 Stellplätze notwendig. Es sind 28 Stellplätze geplant. Davon werden 24 Stellplätze in der Tiefgarage und 4 Stellplätze oberirdisch untergebracht. Die GRZ wird von 0,49 auf 0,48 leicht re-



duziert. Die seitliche Wandhöhe bei den Hauptgebäuden wird unverändert mit max. 6,30 m beibehalten. Es sind drei Vollgeschosse zugelassen. Das dritte Vollgeschoss ist als zurückgesetztes Laternengeschoss auszubilden. Durch das Laternengeschoss erhöht sich GFZ von 0,50 auf 0,83, da lt.

BAYBO das Laternengeschoss ein Vollgeschoss darstellt. An je einer Seite des Hauptbaukörpers sind Balkone bis zu einer max. Breite von 5,00 m pro Balkon erlaubt. Die max. Tiefe der Balkone gemessen von der Außenkante der Hauswand gemessen darf 2,50 m nicht überschreiten. Jeweils nur an einer Dachfläche pro Gebäude ist eine Überfahrt für den Aufzug (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 zulässig. Die Einhausung hat mit demselben Deckungsmaterial wie beim Hauptdach zu erfolgen. Insgesamt wird einem sorgfältigen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Zusätzliche neue Wohnbauflächen werden nicht ausgewiesen.“

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

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

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

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

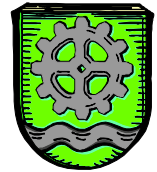
4. Die **Einwendungen** sind konkret wie folgt zu formulieren:

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

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

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

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



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

Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht.

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

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

Das Erfordernis einer positiven städtebaulichen Planungskonzeption ist vorliegend nicht erkennbar.

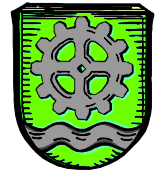
Wie vorstehend dargelegt, liegen die streitgegenständlichen Grundstücke in einem Gebiet, welches seinerzeit planerisch als allgemeines Wohngebiet, faktisch jedoch als reines Wohngebiet anzusehen ist. Gebietstypisch ist eine Prägung durch Einfamilienhäuser, Wohnbebauung.

Die angedachte Nutzung auf den streitgegenständlichen Flächen – namentlich zuerst Boardinghäuser und nunmehr Mehrfamilienhäuser; demnach je nach Interessenlage des Bauträgers – steht hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit im deutlichen, bauplanungsrechtlichen Widerspruch zu der im übrigen vorhandenen Bebauung.

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

Eine Rechtfertigung der angedachten Boardinghäuser erfolgt letztlich einzig mit der Begründung, dass hier ein „barrierefreies“ Wohnen angedacht sei und „Wohnraum“ benötigt werde. Eine differenzierte Begründung – welche hier ein Abweichen von den ursprünglichen Erwägungen der Bebauung erklären würde – vermögen wir nicht zu erkennen.

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



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

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

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

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

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

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

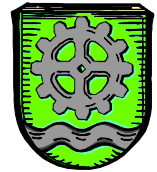
Es drängt, bei der gebotenen Vorsicht in der Formulierung, der Verdacht auf, dass hier private Interessen Befriedigung finden sollen. Das Vorhaben rückt nahe in den Verdacht einer nicht erforderlichen Gefälligkeitsplanung, die hier streitgegenständliche Planung zeigt sich insbesondere im Blick auf die Alternativen als nicht im Ansatz sinnvoll. Die vorliegende Planung ist als Gefälligkeitsplanung nicht mit den Grundsätzen von § 1 Abs. 3 BauGB vereinbar.

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

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

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

Dies schließt zwar grundsätzlich eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bebauungsplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht aus.



Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung auf die Ebene des Planvollzugs sind allerdings überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht wird lösen lassen. Ein Konflikttransfer ist damit nur zulässig, wenn die Durchführung der Maßnahmen zur Konfliktbewältigung auf einer nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt ist (vgl. BVerwG, B. v. 16.03.2010 – 4 BN 66/09 – juris Rn. 27).

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

Weiterhin wurde bereits durch den VGH München in einem ähnlichen Fall die rechtliche Problematik bei der Erschließung aufgezeigt: Die Erschließung eines Vorhabens ist regelhaft nur dann gesichert, wenn das jeweilige Vorhaben den im Baugebiet zulässigen oder in der Gemengelage vorhandenen Nutzen entspricht.

Das in Frage stehende Gebiet ist geprägt durch Einfamilienhäuser und ist tatsächlich ein reines Wohngebiet (VGH München, B. v. 17.06.2016 – 9 ZB 14.1092). Wie nachstehend angeführt, ist dies vorliegend für das streitgegenständliche Vorhaben – ohne Änderung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen – nicht gegeben.

Durch den Bau von 16 Wohneinheiten wird der aufkommende Verkehr – im Vergleich zur bisherigen Bebauung – im direkten Umfeld drastisch erhöht. Es entspricht allgemeiner Lebenserfahrung, dass hier per se nicht von lediglich nur 16 Bewohnern auszugehen ist, richtigerweise liegt der tatsächliche Ansatz deutlich höher. Berücksichtigung haben weiter die Besucher der Wohnanlage zu finden.

Der Siedlungsbereich ist durch schmale Straßen geprägt, die sich teilweise nur von einem PKW zu befahren sind. Begegnungsverkehr kann nur erschwert aneinander passieren, soweit dies im Einzelfall überhaupt möglich ist. Einen Fußgängerweg gibt es weiterhin nicht.

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

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

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

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

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

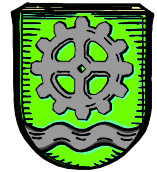
Es ist nachvollziehbar, inwieweit hier – so ausweislich der Begründung zum streitgegenständlichen Bebauungsplan – ein schalltechnisches Gutachten vom 05.06.2015 maßgeblich sein soll, liegt dieses doch in zeitlicher Hinsicht doch weit vor der letzten wie auch nunmehr streitgegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes. Weiterhin gibt es keine Erhebung bzw. Untersuchung inwiefern sich eine weitere großflächige Bebauung auf andere infrastrukturelle Bereiche wie beispielsweise die Kanalisation auswirkt.

Bezüglich der Erschließung soll ergänzend noch darauf hingewiesen werden, dass es sich vorliegend um ein, wie oben ausgeführt, maßgeschneidertes Baurecht für den Begünstigten handelt. Hier müsste nach diesseitiger Auffassung festgelegt werden, dass auch der Begünstigte unter Umständen entstehende Kosten für notwendige Straßenausbauten oder im Rahmen der Infrastruktur notwendige Erweiterungen tragen muss. Es müsste ein Verkehrskonzept bzw. ein infrastrukturelles Konzept mit der zu erwartenden zukünftigen Verkehrsbelastung erstellt werden. Aufgrund des Verursacherprinzips dürfen derartige Planungen nicht in die Zukunft verlagert werden und durch die Bebauung verursachte infrastrukturelle Mängel dürfen nicht zu Lasten der Allgemeinheit gehen. Dies wäre jedoch der Fall, sollten im nachhinein noch infrastrukturelle Probleme auftreten, die dann nicht mehr der Bauherr übernehmen müsste, der von dem Bau profitiert hat, sondern unter Umständen die Gemeinde.

Sinn und Zweck der Bauleitplanung ist gerade eine geordnete städtebauliche Entwicklung, diese ist aber gerade nicht gegeben, wenn infrastrukturelle Probleme in die Zukunft verschoben werden.

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

Die GRZ wird mit 0,48 angesetzt, das dritte Vollgeschoss ist als zurückgesetztes Laternengeschoss ausgebildet die GFZ erhöht sich insoweit von 0,50 auf 0,83.



Ausweislich § 17 Abs. 1 BauNVO ist vorliegend ohnehin nur eine GRZ von 0,40 als zulässig zu erachten. Gründe, die ein Überschreiten städtebaulich rechtfertigen, sind der Begründung zum streitgegenständlichen Bebauungsplan nicht zu entnehmen (vgl. § 17 Abs. 2 BauNVO):

d.) Wie dargestellt, handelt es sich hier um eine historisch von jeher mit Einfamilienhäusern geprägte Siedlung.

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

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

Es handelt sich im Umgriff zum streitgegenständlichen Planungsgebiet 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.

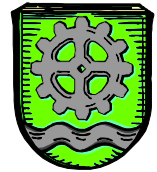
In seinen Wesenszügen unangetastet wird durch ihre Mandantschaft an den, den streitgegenständlichen Planungsbereich umgreifenden, planerischen Vorgaben über mehrere Jahrzehnte festgehalten.

Wir dürfen insoweit auf den Bebauungsplan Nr. 0052 „Bebauungsplan Nr. 0052 „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“, rechtskräftig sei 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, dies abseits der zuletzt streitgegenständlichen Auseinandersetzung um die Thematik „Boardinghäuser“.

Der ausdrückliche stadtplanerische Wille zur Erhaltung der bisherigen Prägung des Gebiets 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 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 in der jüngeren, stadtplanerischen Chronologie im übrigen keine Änderung.

In Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen sind eine Grundflächenzahl von 0,40 und eine Geschossflächenzahl von 0,50 als verträgliches Maß anzusehen.

Das streitgegenständliche Vorhaben soll eine Geschossflächenzahl 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 Bebauungsplans im Übrigen ist die Geschossflächenzahl 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 aneinandergesetzt 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.

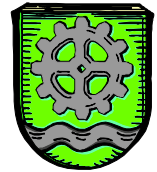
Soweit durch den Bauwerber hier als auch im Vorfeld darauf hingewiesen wurde, dass nach dort vertretener Auffassung keine Einfamilienhäuser die Umgebung prägen würden, so dürfen wir nochmals den vormaligen Bebauungsplan aufgreifen, der hier im übrigen einzig eine Bebauung mit Einfamilienhäusern oder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

Auch die jüngsten Vorschläge des Bauwerbers, welche eben nunmehr Einzug in die Änderungsplanung erfahren haben, stehen in Ansehung der vorstehenden Ausführungen bereits im erklärten Widerspruch zur bisherigen stadtplanerischen Konzeptionierung.

Mit Blick auf das nunmehr vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird in Ansehung der vorstehenden Ausführungen ein Verstoß gegen § 1 Abs. 6 BauGB gerügt.

e.) Entgegen den Feststellungen in der weiteren Begründung ist eine Umweltprüfung nach Maßgabe von § 2 Abs. 4 BauGB zwingend vorzunehmen.

In dem streitgegenständlichen Bereich – dies nicht einzig auf den Planbereich beschränkt; wir dürfen auf die vorangegangenen Stellungnahmen im Rahmen des nunmehr vor dem BayVGh anhängigen Verfahrens verweisen – sind Populationen an Fledermäusen zu finden.



Es ist davon auszugehen, dass ebendiese Populationen wenigstens durch die Baumaßnahmen selbst, richtigerweise jedoch auch durch die – im Vergleich zur Umgebungsbebauung massiven – Baukörper sich nachteilig auswirken könnten. Es wird darauf hingewiesen, dass ebensolche Populationen umfassenden Schutz durch die einschlägigen Schutzgesetze genießen, insoweit in jedem Falle nach Maßgabe von § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchst. a) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Ob inwieweit hier eine weitere Bewertung dieser Fragestellung nunmehr erneut vorzunehmen ist, ist gesondert, vorhabensbezogen zu prüfen.

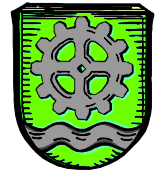
5. Die vorstehenden Punkte sind gem. § 1 Abs. 8 BauGB in die Abwägung einzustellen. Richtigerweise steht jedoch bereits der Grundsatz der Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB einer Umsetzung des angedachten Vorhabens entgegen.

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die "Ziegensiedlung" stellt ein völlig eigenständiges Quartier dar, das lediglich über die Sonnenstraße an den Keplerweg angebunden ist. Beide Quartiere sind baulich strukturell voneinander völlig unabhängig. Es steht in der "Ziegensiedlung" weder ein Gebäude aufgrund seiner baulichen Wertigkeit unter Denkmalschutz noch genießt diese einen "Ensembleschutz" (Historische bauliche Gruppen, die auf Grund ihres Zusammenspiels als erhaltungswürdig erachtet werden und geschützt werden sollen). Insofern genießt diese Siedlung baurechtlich keinen weiteren "Schutzcharakter" oder eine Sonderstellung.





Die „Ziegensiedlung“ wurde als Nebenerwerbssiedlung Traunreut mit 12 Gebäuden am 31.07.1953 baurechtlich genehmigt.

Die Bebauung am inneren Keplerweg erfolgte erst Anfang der 60-iger Jahre (Hs.-Nr. 2: 1960, Hs.-Nr. 4 und 6: 1962). Die Bungalowbebauung am äußeren Keplerweg (Bungalowbebauung) stammt aus dem Jahr 1959. Die Bebauung am Keplerweg entstand somit 6 bis 9 Jahre nach der Bebauung in der „Ziegensiedlung“. Für den Bereich der „Ziegensiedlung“ existiert ein eigener einfacher Bebauungsplan „Sonnenstraße“ aus dem Jahr 2002.

Im Keplerweg 1 befinden sich: 2 Wohneinheiten (WE),

Keplerweg 2: 3 WE

Keplerweg 2a: 1 WE,

Keplerweg 4 und 6: je 1 WE,

Keplerweg 3, 5 und 7 Bungalows: je 1 WE

Kopernikusstraße 13: 2 WE

Kopernikusstraße 15: 6 WE,

Kopernikusstraße 17: 2 WE,

Kopernikusstraße 19: 4 WE,

Traunring 104: 6 WE,

Traunring 106: 5 WE und eine Praxis für Physiotherapie,

Traunring 108: 2 WE,

Traunring 110: 3 WE,

Traunring 112: 2 WE,

Traunring 114: 2 WE.

Insofern ist die Behauptung, dass die Umgebungsbebauung überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht, nicht richtig. Im Quartier Keplerweg, Traunring und Kopernikusstraße gibt es bereits drei Gebäude mit jeweils sechs Wohneinheiten bzw. fünf Wohneinheiten und einer gewerblichen Nutzung.

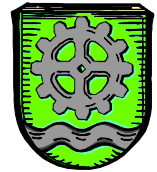
Auch sieht der Bebauungsplan „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ im Bereich der Bungalowbauten eine Nachverdichtung durch ein weiteres Vollgeschoss sowie die Zulassung von zwei bis drei Wohneinheiten vor.

Zu 4a.

Nach §1 Abs. 3 S.1 können die unter Absatz 2 bezeichneten Baugebiete nach ihrer Nutzung festgelegt werden. Hier allgemeines Wohnen! Nicht nach Bautypologien, wie z. B. eine "Prägung durch Einfamilienhäuser, Wohnbebauung". Wobei Einfamilienhäuser bereits wieder eine besondere Form der Wohnbebauung darstellen und der Begriff Wohnbebauung diese einschließt. Dies bedeutet, jede Art von Wohnen ist zulässig unabhängig vom Haustypus! Insofern stellt sich hier nicht die Frage nach dem Haustypus und die Anzahl der Gebäude, sondern nur die Frage nach der Nutzung.

Zu 4b.

Auch hier wird wieder versucht über den Bautypus (Einfamilienhaus) die Nutzung hier in Form eines reinen Wohngebiets herbeizuführen. Vor allem darf nicht außer Acht gelassen werden, dass die Bebauungsplanänderung nur einen Teil des Gesamtbebauungsplanes betrifft und im Norden die Bebauung am Traunring



liegt welche mit ihren rückwärtigen Grundstücksgrenzen direkt anschließt, die auch Anlagen für die Versorgung des Gebietes dienen beinhalten und das gesamte Areal mit als allgemeines Wohngebiet definieren.

Der Siedlungsbereich ist nicht durch "schmale Straßen" geprägt, sondern durch den "Keplerweg" mit einer Breite von ca. 5,55 m an der engsten Stelle im Westen zum Traunring hin und ca. 6,0 m im Osten zur Kopernikusstraße. Bei einer Geschwindigkeit von ≤ 40 km/h ist Raum für einen PKW und einen LKW im Gegenverkehr ohne Sicherheitsabstand nach RAST 06 vorhanden. Weiter ist eine Ausweichmöglichkeit im Bereich des öffentlichen Grundstückes Nr. 536/494 an der Einmündung des Flurweges 536/494 möglich. Zusätzlich hat der Verkehrsschuss in seiner Sitzung am 15.07.2021 beschlossen, den Bereich Keplerweg, Kopernikusstraße, Jahnstraße, Max-Plank-Straße und Sonnenstraße als Fahrradzone auszuweisen, d. h. mit Vorrang für Fahrräder und einer max. erlaubten Geschwindigkeit von 30km/h.

Aufgrund dieser Widmung ist der "Keplerweg" für die Zukunft für den normalen Durchfahrtsverkehr weitgehend eingeschränkt gesperrt bzw. für diesen nicht attraktiv. Insofern ist auch eine Verkehrsprognose nicht notwendig, insbesondere bei der geringen Anzahl von Wohngebäuden, die damit erschlossen werden. Das Sachgebiet Immissionsschutz im LRA wurde eingebunden. Anregungen zum Lärmschutz sind nicht erfolgt.

Zu 4c.

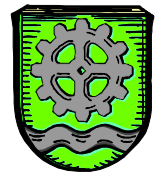
Nach § 4 Abs. 4 BauGB ist auf Grund der vorhandenen Nutzungen von einem "Allgemeinen Wohngebiet" für das gesamte Gebiet auszugehen. Nicht von einem reinen Wohngebiet! Das Quartier wurde bereits im vorausgehenden Flächennutzungsplan als "Wohngebiet" ausgewiesen. In der ersten Bebauungsplanänderung ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,49 festgesetzt worden. Diese wird von 0,49 auf 0,48 reduziert. Aufgrund der Verbesserung ist hierfür eine weitere Begründung nicht notwendig.

Durch das "Laternengeschoss" erhöht sich GFZ von 0,50 auf 0,83 da lt. BayBO das Laternengeschoss ein Vollgeschoss darstellt, während in der rechtskräftigen ersten Bebauungsplanänderung vom 28.01.2020 in 4 Gebäuden jeweils eine Wohneinheit (WE) im Dachgeschoss, welches kein Vollgeschoss darstellte, geplant war, die deshalb nicht zur Bruttogeschossfläche hinzugezählt wird und daher auch keinen Eingang in Berechnung der Geschossflächenzahl fand. Nach § 17 Abs.1 BauNVO darf in allgemeinen Wohngebieten die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 nicht überschritten werden.

Zu 4d.

Das Änderungsgebiet liegt nicht im Bereich der Ziegensiedlung. Eine bauhistorische Betrachtung ist nicht zielführend, da es sich hier weder um ein denkmalgeschütztes Ensemble noch um denkmalgeschützte Einzelbauten handelt.

In keinem der Vorgängerbebauungspläne ist eine Bebauung mit "Einfamilienhäusern" festgesetzt worden, sondern mit "Einzelhäusern". Diese werden über die Nutzung und der Anzahl von Wohneinheiten definiert. Ein Einzelhaus kann mehrere Wohneinheiten haben oder auch andere Nutzungen. Auf dem Doppelgrundstück der Bebauungsplanänderung sind drei anstatt vier Einzelhäuser vorgesehen.



Somit wird gerade hier dem Typus Einzelhaus in kleinerer Zahl auch nach der jetzigen Bebauungsplanänderung wieder entsprochen.

Gegenüber der rechtskräftigen ersten Bebauungsplanänderung sind die Wohneinheiten von 20 WE auf 16 WE reduziert worden.

Die höhere Landesplanungsbehörde befürwortet die geplante Nachverdichtung und hat zusammenfassend folgende Stellungnahme abgegeben: „Die Planung entspricht den raumordnerischen Erfordernissen der Innen- vor Außenentwicklung und des Flächensparens im Sinne Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z und 3.1 G sowie Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G.“

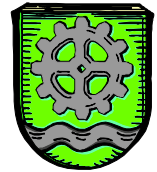
Zu 4e.

Ein artenschutzfachliches Gutachten zu Fledermäusen, ob bei der Gehölz- und Gebäudebeseitigung Verbote nach § 44 BNatSchG (spezieller Artenschutz) ausgelöst werden wurde erstellt. Die untere Naturschutzbehörde im LRA wurde beteiligt und hat keine Einwände vorgetragen.

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

Die "Ziegensiedlung" stellt ein völlig eigenständiges Quartier dar, das lediglich über die Sonnenstraße an den Keplerweg angebunden ist. Beide Quartiere sind baulich strukturell voneinander völlig unabhängig. Es steht in der "Ziegensiedlung" weder ein Gebäude aufgrund seiner baulichen Wertigkeit unter Denkmalschutz noch genießt diese einen "Ensembleschutz" (Historische bauliche Gruppen, die auf Grund ihres Zusammenspiels als erhaltungswürdig erachtet werden und geschützt werden sollen). Insofern genießt diese Siedlung baurechtlich keinen weiteren "Schutzcharakter" oder eine Sonderstellung.





Die „Ziegensiedlung“ wurde als Nebenerwerbssiedlung Traunreut mit 12 Gebäuden am 31.07.1953 baurechtlich genehmigt.

Die Bebauung am inneren Keplerweg erfolgte erst Anfang der 60-iger Jahre (Hs.-Nr. 2: 1960, Hs.-Nr. 4 und 6: 1962. Die Bungalowbebauung am äußeren Keplerweg (Bungalowbebauung) stammt aus dem Jahr 1959. Die Bebauung am Keplerweg entstand somit 6 bis 9 Jahre nach der Bebauung in der „Ziegensiedlung“. Für den Bereich der „Ziegensiedlung“ existiert ein eigener einfacher Bebauungsplan „Sonnenstraße“ aus dem Jahr 2002.

Im Keplerweg 1 befinden sich: 2 Wohneinheiten (WE),

Keplerweg 2: 3 WE

Keplerweg 2a: 1 WE,

Keplerweg 4 und 6: je 1 WE,

Keplerweg 3, 5 und 7 Bungalows: je 1 WE

Kopernikusstraße 13: 2 WE

Kopernikusstraße 15: 6 WE,

Kopernikusstraße 17: 2 WE,

Kopernikusstraße 19: 4 WE,

Traunring 104: 6 WE,

Traunring 106: 5 WE und eine Praxis für Physiotherapie,

Traunring 108: 2 WE,

Traunring 110: 3 WE,

Traunring 112: 2 WE,

Traunring 114: 2 WE.

Insofern ist die Behauptung, dass die Umgebungsbebauung überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht, nicht richtig. Im Quartier Keplerweg, Traunring und Kopernikusstraße gibt es bereits drei Gebäude mit jeweils sechs Wohneinheiten bzw. fünf Wohneinheiten und einer gewerblichen Nutzung.

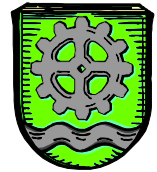
Auch sieht der Bebauungsplan „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ im Bereich der Bungalowbauten eine Nachverdichtung durch ein weiteres Vollgeschoss sowie die Zulassung von zwei bis drei Wohneinheiten vor.

Zu 4a.

Nach §1 Abs. 3 S.1 können die unter Absatz 2 bezeichneten Baugebiete nach ihrer Nutzung festgelegt werden. Hier allgemeines Wohnen! Nicht nach Bautypologien, wie z. B. eine "Prägung durch Einfamilienhäuser, Wohnbebauung". Wobei Einfamilienhäuser bereits wieder eine besondere Form der Wohnbebauung darstellen und der Begriff Wohnbebauung diese einschließt. Dies bedeutet, jede Art von Wohnen ist zulässig unabhängig vom Haustypus! Insofern stellt sich hier nicht die Frage nach dem Haustypus und die Anzahl der Gebäude, sondern nur die Frage nach der Nutzung.

Zu 4b.

Auch hier wird wieder versucht über den Bautypus (Einfamilienhaus) die Nutzung hier in Form eines reinen Wohngebiets herbeizuführen. Vor allem darf nicht außer Acht gelassen werden, dass die Bebauungsplanänderung nur einen Teil des Gesamtbebauungsplanes betrifft und im Norden die Bebauung am Traunring



liegt welche mit ihren rückwärtigen Grundstücksgrenzen direkt anschließt, die auch Anlagen für die Versorgung des Gebietes dienen beinhalten und das gesamte Areal mit als allgemeines Wohngebiet definieren.

Der Siedlungsbereich ist nicht durch "schmale Straßen" geprägt, sondern durch den "Keplerweg" mit einer Breite von ca. 5,55 m an der engsten Stelle im Westen zum Traunring hin und ca. 6,0 m im Osten zur Kopernikusstraße. Bei einer Geschwindigkeit von ≤ 40 km/h ist Raum für einen PKW und einen LKW im Gegenverkehr ohne Sicherheitsabstand nach RAST 06 vorhanden. Weiter ist eine Ausweichmöglichkeit im Bereich des öffentlichen Grundstückes Nr. 536/494 an der Einmündung des Flurweges 536/494 möglich. Zusätzlich hat der Verkehrsschuss in seiner Sitzung am 15.07.2021 beschlossen, den Bereich Keplerweg, Kopernikusstraße, Jahnstraße, Max-Plank-Straße und Sonnenstraße als Fahrradzone auszuweisen, d. h. mit Vorrang für Fahrräder und einer max. erlaubten Geschwindigkeit von 30km/h.

Aufgrund dieser Widmung ist der "Keplerweg" für die Zukunft für den normalen Durchfahrtsverkehr weitgehend eingeschränkt gesperrt bzw. für diesen nicht attraktiv. Insofern ist auch eine Verkehrsprognose nicht notwendig, insbesondere bei der geringen Anzahl von Wohngebäuden, die damit erschlossen werden. Das Sachgebiet Immissionsschutz im LRA wurde eingebunden. Anregungen zum Lärmschutz sind nicht erfolgt.

Zu 4c.

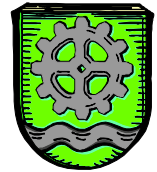
Nach § 4 Abs. 4 BauGB ist auf Grund der vorhandenen Nutzungen von einem "Allgemeinen Wohngebiet" für das gesamte Gebiet auszugehen. Nicht von einem reinen Wohngebiet! Das Quartier wurde bereits im vorausgehenden Flächennutzungsplan als "Wohngebiet" ausgewiesen. In der ersten Bebauungsplanänderung ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,49 festgesetzt worden. Diese wird von 0,49 auf 0,48 reduziert. Aufgrund der Verbesserung ist hierfür eine weitere Begründung nicht notwendig.

Durch das "Laternengeschoss" erhöht sich GFZ von 0,50 auf 0,83 da lt. BayBO das Laternengeschoss ein Vollgeschoss darstellt, während in der rechtskräftigen ersten Bebauungsplanänderung vom 28.01.2020 in 4 Gebäuden jeweils eine Wohneinheit (WE) im Dachgeschoss, welches kein Vollgeschoss darstellte, geplant war, die deshalb nicht zur Bruttogeschossfläche hinzugezählt wird und daher auch keinen Eingang in Berechnung der Geschossflächenzahl fand. Nach § 17 Abs.1 BauNVO darf in allgemeinen Wohngebieten die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 nicht überschritten werden.

Zu 4d.

Das Änderungsgebiet liegt nicht im Bereich der Ziegensiedlung. Eine bauhistorische Betrachtung ist nicht zielführend, da es sich hier weder um ein denkmalgeschütztes Ensemble noch um denkmalgeschützte Einzelbauten handelt.

In keinem der Vorgängerbebauungspläne ist eine Bebauung mit "Einfamilienhäusern" festgesetzt worden, sondern mit "Einzelhäusern". Diese werden über die Nutzung und der Anzahl von Wohneinheiten definiert. Ein Einzelhaus kann mehrere Wohneinheiten haben oder auch andere Nutzungen. Auf dem Doppelgrundstück der Bebauungsplanänderung sind drei anstatt vier Einzelhäuser vorgesehen.



Somit wird gerade hier dem Typus Einzelhaus in kleinerer Zahl auch nach der jetzigen Bebauungsplanänderung wieder entsprochen.

Gegenüber der rechtskräftigen ersten Bebauungsplanänderung sind die Wohneinheiten von 20 WE auf 16 WE reduziert worden.

Die höhere Landesplanungsbehörde befürwortet die geplante Nachverdichtung und hat zusammenfassend folgende Stellungnahme abgegeben: „Die Planung entspricht den raumordnerischen Erfordernissen der Innen- vor Außenentwicklung und des Flächensparens im Sinne Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z und 3.1 G sowie Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G.“

Zu 4e.

Ein artenschutzfachliches Gutachten zu Fledermäusen, ob bei der Gehölz- und Gebäudebeseitigung Verbote nach § 44 BNatSchG (spezieller Artenschutz) ausgelöst werden wurde erstellt. Die untere Naturschutzbehörde im LRA wurde beteiligt und hat keine Einwände vorgetragen.

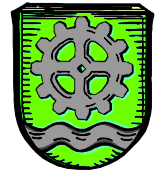
- [REDACTED], Traunreut
Schreiben vom 05.07.2021

„Ich wende mich an Sie im Rahmen des Einwendungsverfahrens bezüglich der Änderung des Bebauungsplans Keplerweg 4, zwar nicht als Anwohner, aber als Großvater, da mein Enkel gegenüber dem neu geplanten Bau wohnen würde.

Was mich am meisten beunruhigt bei der jetzigen Planung ist, dass kein Verkehrskonzept bzw. Verkehrserhebung angestellt wurde. Es wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, aber ich möchte nochmals betonen, dass es sich um enge, teils kaum mit zwei Fahrzeugen befahrbare Straßen ohne Fußgängerweg handelt. Das bedeutet, dass bei größerem Verkehrsaufkommen, Fußgänger, und hier insbesondere Kinder, keine Ausweichmöglichkeit haben. Hinzu kommt, dass weder der Keplerweg noch die angrenzenden Straßen verkehrsberuhigt sind, so dass mit 50 km/h durchgefahren werden darf und auch wird, teilweise sogar noch schneller.

Dass die oben genannten Punkte gefährlich sind für Kinder dürfte außer Frage stehen. Umso mehr verwundert es mich, dass gebaut und gebaut wird, ohne kurz innezuhalten und sich zu überlegen, wie eine größere Bebauung gestaltet werden kann, ohne die Sicherheit der aktuellen Anwohner, aber auch der neuen Anwohner zu beeinträchtigen. Der jetzt geplante Bau ist ja nicht der einzige größere Neubau. Ein 6-Parteien-Haus ist in der Straße bereits fertiggestellt und ein weiteres Mehrparteienhaus nach meiner Kenntnis geplant.

Von einigen Stadträten wurde vorgeschlagen, zuerst ein Verkehrskonzept zu erstellen und dann eine Bauplanänderung zu beschließen. Warum diese Einwände beiseite gewischt werden und auf irgendwann später vertragen werden, ist nicht ganz klar. Im Gegenteil, eventuelle Folgen werden auf die ferne Zukunft gescho-



ben, wenn Fehler vielleicht nicht mehr behebbar sind. Ein Fußgängerweg lässt sich beispielsweise ja nicht einfach hinzaubern im nachhinein, auch eine Straße ist schwer zu verbreitern.

Wenn gesagt wird, dass aufgrund der Tiefgarage „Verkehr von der Straße“ wegkommt, so finde ich das ein bisschen Augenwischerei. Die Autos parken dann vielleicht nicht mehr so viel auf der Straße, aber mindestens bis zur Tiefgarage müssen sie ja trotzdem noch fahren. Außerdem ist klar, dass sehr viele, wenn nicht die meisten Menschen, Tiefgaragenplätze oft nicht nutzen, zumindest nicht, wenn mal „kurz“ geparkt wird zwischen Besorgungen. Es gibt in der Nähe quasi keine öffentlichen Parkplätze, dass die Straße zugeparkt sein wird, ist meiner Meinung nach klar und dass dies die sowieso schon angespannte Situation noch unübersichtlicher machen wird, ebenso.

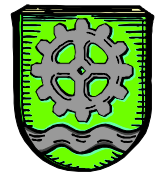
Die Stadt Traunreut möchte Wohnraum für Familien schaffen. Das ist absolut zu begrüßen. Zu diesem Wohnraum gehört jedoch nicht nur die tatsächliche Wohnung, sondern auch das Umfeld. Das bedeutet sichere Straßen und Wege für den Weg zu Schule und Kindergarten oder zum Fahrradfahren.

Ich würde mich freuen, wenn meine Anmerkungen im Entscheidungsprozess Berücksichtigung finden würden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Keplerweg hat eine Breite von ca. 5,55 m an der engsten Stelle im Westen zum Traunring hin und ca. 6,0 m im Osten zur Kopernikusstraße. Bei einer Geschwindigkeit von ≤ 40 km/h ist Raum für einen PKW und einen LKW im Gegenverkehr ohne Sicherheitsabstand nach RAS 06 vorhanden. Weiter ist eine Ausweichmöglichkeit im Bereich des öffentlichen Grundstückes Nr. 536/494 an der Einmündung des Flurweges 536/494 möglich. Zusätzlich hat der Verkehrsschuss in seiner Sitzung am 15.07.2021 beschlossen, den Bereich Keplerweg, Kopernikusstraße, Jahnstraße, Max-Planck-Straße und Sonnenstraße als Fahrradzone auszuweisen, d. h. mit Vorrang für Fahrräder und einer max. erlaubten Geschwindigkeit von 30km/h.

Aufgrund dieser Widmung ist der "Keplerweg" für die Zukunft für den normalen Durchfahrtsverkehr weitgehend eingeschränkt bzw. für diesen nicht attraktiv. Insofern ist auch eine Verkehrsprognose nicht notwendig, insbesondere bei der geringen Anzahl von Wohngebäuden, die damit erschlossen werden. Private Stellplätze sind nach der Stellplatzordnung der Stadt Traunreut auf eigenen Grund und Boden zu errichten. Dies gilt für alle Anwohner. Für die neue Bebauung sind neben den TG-Stellplätzen auch oberirdische Stellplätze ausgewiesen, die auch kurzzeitig genutzt werden können. Die Tiefgaragenabfahrt ist so gestaltet, dass die Einfahrt für jeden ersichtlich ist und nicht erst umständlich angefahren werden muss. Damit lädt sie zur Benutzung ein und zusätzlicher Verkehr wird vermieden.

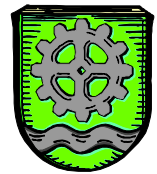


Blick in den Keplerweg nach Westen bis zur Einmündung in den Traunring

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	1	

Der Keplerweg hat eine Breite von ca. 5,55 m an der engsten Stelle im Westen zum Traunring hin und ca. 6,0 m im Osten zur Kopernikusstraße. Bei einer Geschwindigkeit von ≤ 40 km/h ist Raum für einen PKW und einen LKW im Gegenverkehr ohne Sicherheitsabstand nach RAS 06 vorhanden. Weiter ist eine Ausweichmöglichkeit im Bereich des öffentlichen Grundstückes Nr. 536/494 an der Einmündung des Flurweges 536/494 möglich. Zusätzlich hat der Verkehrsschuss in seiner Sitzung am 15.07.2021 beschlossen, den Bereich Keplerweg, Kopernikusstraße, Jahnstraße, Max-Plank-Straße und Sonnenstraße als Fahrradzone auszuweisen, d. h. mit Vorrang für Fahrräder und einer max. erlaubten Geschwindigkeit von 30km/h.

Aufgrund dieser Widmung ist der "Keplerweg" für die Zukunft für den normalen Durchfahrtsverkehr weitgehend eingeschränkt bzw. für diesen nicht attraktiv. Insofern ist auch eine Verkehrsprognose nicht notwendig, insbesondere bei der geringen Anzahl von Wohngebäuden, die damit erschlossen werden. Private Stellplätze sind nach der Stellplatzordnung der Stadt Traunreut auf eigenen Grund und Boden zu errichten. Dies gilt für alle Anwohner. Für die neue Bebauung sind neben den TG-Stellplätzen auch oberirdische Stellplätze ausgewiesen, die auch kurzzeitig genutzt werden können. Die Tiefgaragenabfahrt ist so gestaltet, dass die Einfahrt für jeden ersichtlich ist und nicht erst umständlich angefahren werden muss. Damit lädt sie zur Benutzung ein und zusätzlicher Verkehr wird vermieden.



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

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat billigt den Entwurf für die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 536/464 und 536/465, Gemarkung Traunreut, Keplerweg 4, i. d. F. v. 25.05.2021 mit der Begründung i. d. v. F. 25.05.2021 des Architekten Stadtplaners Mag. Dipl.-Ing. Martin Jobst, Breslauer Straße 6, 83301 Traunreut, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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

Der Stadtrat billigt den Entwurf für die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 536/464 und 536/465, Gemarkung Traunreut, Keplerweg 4, i. d. F. v. 25.05.2021 mit der Begründung i. d. v. F. 25.05.2021 des Architekten Stadtplaners Mag. Dipl.-Ing. Martin Jobst, Breslauer Straße 6, 83301 Traunreut, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

2.3 Änderung des Bebauungsplanes für das neue Wohnbaugebiet „Stocket“; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 23.06.2021
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 28.06.2021
- Landratsamt Traunstein, untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.412
Schreiben vom 05.07.2021

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

- **Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, München**
Schreiben vom 24.06.2021

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

Planung

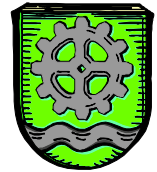
Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll im Nordwesten des Baugebiets Stocket die Errichtung einer Pumpstation für die Stadtwerke Traunreut ermöglicht werden. Zudem sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes neben roten bzw. rotbraunen Dachplatten auch anthrazit- und graufarbige Dachplatten zugelassen sowie ein Verbot zur Verschotterung von Gärten aufgenommen werden.

Bewertung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Stocket“ 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 Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 07.07.2021

„Keine Einwände, nur ein Hinweis:

Für die Darstellung sollte die PlanZV Nr. 7 - „Flächen für Versorgungsanlagen“ angewendet werden (gelbe Fläche).
Das „P“ für die Pumpstation kann beibehalten werden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Darstellung der Fläche für Versorgungsanlagen wird gem. PlanZV geändert.

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

Die Darstellung der Fläche für Versorgungsanlagen wird gem. PlanZV geändert.

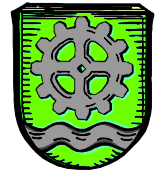
Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Architekt Stadtplaner, Mag. Dipl.-Ing. Martin Jobst, Breslauer Straße 6, 83301 Traunreut, gefertigte 1. Änderung des Bebauungsplanes für das neue Wohnbaugebiet „Stocket“ i. d. F. v. 08.06.2021 mit der Begründung i. d. F. v. 08.06.2021, 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 Architekt Stadtplaner, Mag. Dipl.-Ing. Martin Jobst, Breslauer Straße 6, 83301 Traunreut, gefertigte 1. Änderung des Bebauungsplanes für das neue Wohnbaugebiet „Stocket“ i. d. F. v. 08.06.2021 mit der Begründung i. d. F. v. 08.06.2021, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.



2.4 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Adalbert-Stifter-Straße West“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 536/1640, 536/1651 und 536/1641, Gemarkung Traunreut (Adalbert-Stifter-Str. 18, 20 und 22)

Antragsschreiben vom 04.08.2021

„Angaben zu den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes:

Situationsbeschreibung:

Die Planung eines Balkons im DG mit dem daraus resultierenden Rückbau des Hauptdaches lt. Anlage, wie auch die Ausführung eines abgeschleppten Daches im Treppenhausbereich, weicht von den Festlegungen des Bebauungsplanes „Adalbert-Stifter-Straße West“ in folgenden Punkten ab:

- A **Wandhöhe seitlich im Bereich des geplanten Balkons Ziffer C./2.2.7**
Die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzte Wandhöhe von 562,49 üNN wird im Bereich der Balkone im DG um ca. 80 cm überschritten.
- B **„Hauptdächer Symmetrisches Satteldach“
Ziffer C./4.2**
 - b.1 Durch den Dacheinschnitt im Balkonbereich Süd ist die Symmetrie des Hauptdaches nicht mehr gegeben.
 - b.2 Die Abschleppung des Hauptdaches im Treppenhausbereich unterbricht die festgelegte Symmetrie des Hauptdaches
- C **„Dacheinschnitte sind unzulässig“
Ziffer C./4.6.1**
Der Rückbau des Hauptdaches im Balkonbereich SÜD kann als Dacheinschnitt bewertet werden.
- D **Allgemeine Details
Systemschnitt „Bestandsgebäude mit WH 9.20m – Aufstockung“**
Hier erfolgt eine exakte Festlegung der Ausführungsdetails, welche nicht mehr zutreffend sind.

Wir bitten Sie um diesbezügliche Änderung des Bebauungsplanes zur genehmigungsfähigen Ausführung unserer Planung lt. Anlage.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Adalbert-Stifter-Straße West“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 536/1640, 536/1651 und 536/1641, Gemarkung Traunreut (Adalbert-Stifter-Str. 18, 20 und 22), gemäß dem Schreiben des Antragsstellers vom 04.08.2021. Die jeweiligen Festsetzungen sind entsprechend anzupassen.

Herr Stadtrat Stoib ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Adalbert-Stifter-Straße West“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 536/1640, 536/1651 und 536/1641, Gemarkung Traunreut (Adalbert-Stifter-Str. 18, 20 und 22), gemäß dem Schreiben des Antragsstellers vom 04.08.2021. Die jeweiligen Festsetzungen sind entsprechend anzupassen.

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

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 06.08.2020
- Landratsamt Traunstein, untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T
Schreiben vom 01.09.2020
- Landratsamt Traunstein, untere Naturschutzbehörde, SG 4.14
Schreiben vom 02.09.2020
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, RegionalCenter Traunreut
Schreiben vom 03.09.2020

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

- **Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Freilassing**
Schreiben vom 06.08.2020

„Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

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

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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von 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.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

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. Unter „D. Textliche Hinweise“ wird bereits auf vorhandene Versorgungseinrichtungen der Bayerwerk Netz GmbH sowie auf die Ausführung der Kabelhausanschlüsse verwiesen.

Herr Stadtrat Stoib ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Unter „D. Textliche Hinweise“ wird bereits auf vorhandene Versorgungseinrichtungen der Bayerwerk Netz GmbH sowie auf die Ausführung der Kabelhausanschlüsse verwiesen.

- **Landratsamt Traunstein, Kreisstraßenverwaltung, SG 3.13**
Schreiben vom 12.08.2020

„Die Belange der Kreisstraßenverwaltung werden im o. g. Verfahren nicht berührt.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Kreisstraßenverwaltung, SG 3.13, wird zur Kenntnis genommen.

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

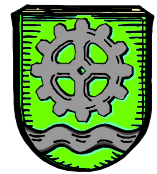
Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Kreisstraßenverwaltung, SG 3.13, wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 14.08.2020

„Die Bebauungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen.“

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Auf das Festsetzen einer Baulinie für die Bebauung im mittleren westlichen Quartiersbereich ist in der Begründung zwar eingegangen worden, dennoch ist das



städtebauliche Ziel so nicht ganz nachvollziehbar. Die Ausweisung überbaubarer Flächen durch Baugrenzen wäre aus unserer Sicht als bauleitplanerische Ziel-aussage ausreichend. Letztendlich bleibt diese Entscheidung aber der Stadt als Trägerin der Planungshoheit überlassen.

Die Baugrenze des IV. Vollgeschosses erfährt nun an der Südseite einen Rücksprung. Diese Änderung gegenüber dem vorhergehenden Entwurf wird zwar aus unserer Sicht positiv gesehen, sollte aber noch begründet werden, da diese im Vergleich eine Korrektur in Form einer Rücknahme von Baurecht im laufenden Verfahren darstellt.

Die Baugrenze des Vollgeschosses mit der Bezeichnung V₂ ist zu schließen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Im Bestand Munastraße stehen die Längsfassaden parallel zur Kantstraße und damit im Winkel versetzt zur Munastraße. In der Nachverdichtung wird das Thema der sich von Nord (Kopfbau Ecke Busbahnhof) nach Süd (Kopfbau Cityhaus) staffelnden Raumkante als gestalterisches Ziel verfolgt, entsprechend wird nach Westen die Baulinie gesetzt.

Auch für das Anwesen Munastraße 2 war hier ursprünglich eine Baulinie vorgegeben, wurde aber als Ergebnis der Verhandlungen zwischen Eigentümer und Stadt in eine Baugrenze umgewandelt.

In Hinblick auf die seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde empfohlene Staffelung der Geschosse wurde die südliche Baugrenze des IV. Vollgeschosses zurückgenommen. Dies entspricht auch der Eingabeplanung des Eigentümers. Dies wird in der Begründung ergänzt.

Die Baugrenze des Vollgeschosses V₂ ist geschlossen.

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

Im Bestand Munastraße stehen die Längsfassaden parallel zur Kantstraße und damit im Winkel versetzt zur Munastraße. In der Nachverdichtung wird das Thema der sich von Nord (Kopfbau Ecke Busbahnhof) nach Süd (Kopfbau Cityhaus) staffelnden Raumkante als gestalterisches Ziel verfolgt, entsprechend wird nach Westen die Baulinie gesetzt.

Auch für das Anwesen Munastraße 2 war hier ursprünglich eine Baulinie vorgegeben, wurde aber als Ergebnis der Verhandlungen zwischen Eigentümer und Stadt in eine Baugrenze umgewandelt.

In Hinblick auf die seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde empfohlene Staffelung der Geschosse wurde die südliche Baugrenze des IV. Vollgeschosses zurückgenommen. Dies entspricht auch der Eingabeplanung des Eigentümers.

Dies wird in der Begründung ergänzt.

Die Baugrenze des Vollgeschosses V₂ ist geschlossen.

- **Stadtwerke Traunreut**
Schreiben vom 24.08.2020

„Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 21.09.2018.“

Schreiben vom 21.09.2018

„Zur Änderung des Bebauungsplanes s. o. nehmen wir wie folgt Stellung:

- Die Wasserversorgung ist gesichert.
- Die Schmutzwasserentsorgung ist gesichert.

Wir weisen darauf hin, dass auch die Sparten der Stadtwerke (Wasser, Abwasser und Fernwärme) in der Planung berücksichtigt werden müssen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, München**
Schreiben vom 27.08.2020

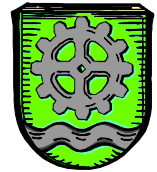
Strecke: 5731 Hörpolding – Traunreut, ca. km 2,51 – 2,66 r. d. B.

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

Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 27.02.2020 Zeichen CR.R O4-S(E1) BD Az. TÖB-MÜN-20-71906 und vom 30.10.2018 Zeichen CS.R-S-L(A1) BD Az. TÖB-MÜN-18-39320, welche unverändert gültig und zwingend zu beachten sind.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.



Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.“

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anlagen der Deutschen Bahn AG befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereichs. Unter „D. Textliche Hinweise“ wird bereits auf die in unmittelbarer Nähe gelegenen Bahnanlagen verwiesen.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anlagen der Deutschen Bahn AG befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereichs. Unter „D. Textliche Hinweise“ wird bereits auf die in unmittelbarer Nähe gelegenen Bahnanlagen verwiesen.

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**
Schreiben vom 03.09.2020

„Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine städtebaulichen Einwendungen oder Hemmnisse zu erkennen, die gegen das Planvorhaben sprächen. Es besteht Einverständnis mit dem Planvorhaben.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

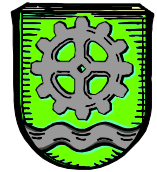
Die Stellungnahme der IHK für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

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

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

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**
Schreiben vom 04.09.2020

Stellungnahme:



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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

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

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

- **Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, München**
Schreiben vom 07.09.2020

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 22.10.2018 sowie 03.03.2020 zur o. g. Bauleitplanung Stellung genommen. Auf diese Schreiben dürfen wir verweisen.“

An den Planunterlagen wurden nach der letzten Beteiligung erneut Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen. Konkret wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bezüglich des Objekts auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/59 der Gemarkung Traunreut geändert (u. a. Erhöhung der max. zulässigen Geschossfläche von 3.504 m² auf 3.570 m²) und die Festsetzungen zur Grünordnung ergänzt. Des Weiteren wurde ein textlicher Hinweis zu Bodendenkmälern aufgenommen sowie die Begründung um eine Erläuterung hinsichtlich der Baulinien ergänzt.

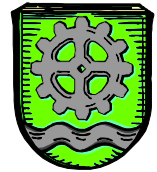
Die im Planentwurf vorgenommenen Änderungen bzw. Ergänzungen haben keinen Einfluss auf das Ergebnis der landesplanerischen Bewertung. Die Planung steht auch in der vorliegenden Fassung vom 28.05.2020 den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.



Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Staatliches Bauamt Traunstein**
Schreiben vom 12.08.2020

Einwendungen

„Die Andeutung eines Kreisverkehrs an der Einmündung Eichendorffstraße muss entfernt werden.

Falls sich die öffentlichen Parkierungen auf Straßengrund (Freistaat Bayern) befinden, sind diese zeichnerisch zu entfernen. Dasselbe gilt für die Festsetzung „Bäume zu pflanzen“.

Wenn notwendig, kann eine Regelung ggf. über einen Gestattungsvertrag oder einer entsprechenden Vereinbarung getroffen werden.“

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

„Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen bzw. künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen werden nicht von Baulastträgern der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BIm-SchV/Verkehrslärmschutzrichtlinien - VlärmSchR 97).

Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit dem Siedlungsgebiet, welche aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden, sind von der Stadt zu tragen (z. B. Fußgängerquerungen, Lichtzeichenanlagen etc.).

Der Freistaat Bayern als Straßenbaulastträger der Staatsstraße 2096 ist von sämtlichen Kosten freizustellen.“

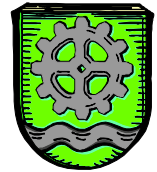
Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Kreisverkehr war entsprechend der Beschlusslage abgestimmt mit der Stadtplanung eingetragen worden, kann jedoch entfernt werden, da hierfür entscheidend die dargestellte öffentliche Straßenverkehrsfläche ist.

Die Zonen für Baumpflanzungen und öffentliche Stellplätze wurden entsprechend dem letztem Beschluss der Entwurfsplanung eingetragen.

Im Zuge des Ausbaus der Kantstraße wird mit dem staatlichen Bauamt Traunstein ein Gestattungsvertrag oder eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungserfahrens wurde durch das Sachverständigenbüro Hooock & Partner, Landshut, mit Datum vom 07.01.2020 ein schall-



technisches Gutachten erstellt. Die darin enthaltenden Auflagen und Empfehlungen wurde in die textlichen Festsetzungen und Hinweise übernommen.

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

Der Kreisverkehr war entsprechend der Beschlusslage abgestimmt mit der Stadtplanung eingetragen worden, kann jedoch entfernt werden, da hierfür entscheidend die dargestellte öffentliche Straßenverkehrsfläche ist.

Die Zonen für Baumpflanzungen und öffentliche Stellplätze wurden entsprechend dem letztem Beschluss der Entwurfsplanung eingetragen.

Im Zuge des Ausbaus der Kantstraße wird mit dem staatlichen Bauamt Traunstein ein Gestattungsvertrag oder eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungserfahrens wurde durch das Sachverständigenbüro Hooch & Partner, Landshut, mit Datum vom 07.01.2020 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die darin enthaltenden Auflagen und Empfehlungen wurde in die textlichen Festsetzungen und Hinweise übernommen.

Folgende Privatpersonen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Uphoff & Simons, Rechtsanwälte in Partnerschaft, Rosenheim, in Vertretung der rechtlichen Interessen von Herrn [REDACTED], Traunreut**
Schreiben vom 10.09.2020

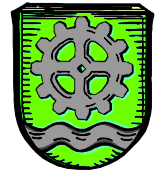
„Wie Ihnen bereits bekannt, vertreten wir die rechtlichen Interessen von Herrn [REDACTED], 83301 Traunreut. Unser Mandant ist Alleineigentümer von Flurstück 1177/58, bebaut mit zwei Immobilien, Kantstraße 1 und Munastraße 2. Sein Grundstück liegt im Geltungsbereich der Änderungsplanung.

A.

Es sind nachfolgend genannte Verfahrensfehler gegeben, deren Heilung eine nochmalige Auslegung des Entwurfs nebst Stellungnahmemöglichkeit erfordert. Wird der Plan mit den vorgenannten Mängeln ohne weiteres bekanntgemacht, wäre er unwirksam.

1. Unverständliche Hinweise auf Änderungen

Die Kommune hat vorliegend das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Abs. IV, § 4 a Abs. III S. 2 BauGB gewählt und demgemäß eine Beschränkung der Stellungnahmen auf die geänderten Teile beschlossen.



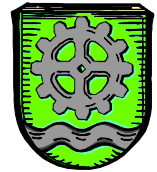
Bei dieser Vorgehensweise muss - insbesondere - dem rechtsunkundigen Bürger aber klar sein, zu welchen Punkten er überhaupt Stellungnahmen abgeben kann. Die in der Bekanntmachung erfolgte Belehrung unter vier Spiegelstrichen wird diesem Ziel nicht gerecht, da sie unklar und missverständlich ist. Was ist mit dem Punkt unter dem 4. Spiegelstrich gemeint? Hier heißt es: „*zur Begründung: Erläuterung hinsichtlich der Baulinien*“. Wo finden sich in der Planung Ausführungen zu Baulinien und inwiefern sind diese denn abweichend von der letzten Auslegungsvariante festgesetzt?

Verwirrung stiftet ferner der Hinweis unter dem ersten Spiegelstrich: Hier wird zwar auf planerische Festsetzungen bezüglich Fl.Nr. 1177/59 Bezug genommen. Anstatt es dabei zu belassen, das wäre inhaltlich eindeutig gewesen, wird nun aber zusätzlich auch Bezug auf die postalische Adresse genommen.

Die Immobilie auf Fl.Nr. 1177/59 liegt mit drei Hausseiten an drei verschiedenen Straßen. Dementsprechend sind an den jeweiligen Hausseiten wahrnehmbar die Hausnummern 2 a (Seite zur Munastraße), 1 (Seite zur Eichendorffstraße) und 1 a (Seite zur Kantstraße) angebracht. In der Bekanntmachung wird aber die Adresse Munastraße 2 a nicht genannt. Daraus muss man schließen, dass Einwendungen zu diesem Teil des Gebäudes/Grundstücks nicht möglich sind. Diese Lesart erscheint auch deshalb plausibel, weil die rot markierten Baulinien, zu denen nach viertem Spiegelstrich vorgetragen werden kann, im Bereich Munastraße 2 a gerade nicht liegen.

Die öffentliche Auslegung der Planentwürfe dient der Bürgerbeteiligung. Sie soll die unmittelbar Betroffenen unterrichten und bezweckt zudem, der Allgemeinheit die Teilnahme am Planungsgeschehen zu ermöglichen. Ihr Ziel ist es, eine umfassende Problembewältigung zu gewährleisten. Aufgrund der ausgelegten Planunterlagen soll jedermann beurteilen können, ob es aus seiner Sicht sinnvoll ist, Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Daraus folgt, dass dem Erfordernis der öffentlichen Auslegung nur dann genügt ist, wenn sich die Adressaten ohne zumutbare Schwierigkeiten Kenntnis von dem Inhalt der Planung verschaffen können. Von einer in diesem Sinne ungehinderten Kenntnisnahmemöglichkeit kann nicht die Rede sein, wenn die ausgelegten Planunterlagen nicht aus sich heraus hinreichend verständlich sind, sondern der Erläuterung durch Dienstkräfte des Planungsträgers bedürfen oder den Bürger zwingen, nach notwendigen Erklärungen in den Akten zu suchen. Eine ausreichende Bürgerbeteiligung durch die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfs ist nur dann sichergestellt, wenn der Bürger aus den ausgelegten Planunterlagen hinreichend klar ersehen kann, welche Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Planung vorgenommen worden sind. Anderenfalls wäre die ihm gesetzlich eingeräumte Möglichkeit, Bedenken und Anregungen bezogen auf die geänderten Teile der Planung geltend zu machen, in unzumutbarer Weise erschwert, vgl. *Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 19. Juli 2013 —10 D 107/11.NE.*

Der Kenntlichmachung der Änderung kann in hierfür geeigneten Fällen dadurch entsprochen werden, dass die Änderungen oder Ergänzungen bereits in der Be-



kanntmachung der erneuten Auslegung im Einzelnen aufgeführt werden. Im Allgemeinen wird allerdings nur ein Hervorheben der Änderungen in den ausgelegten Planunterlagen praktikabel sein, vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 30. November 1998 - 26 N 95.1815.

Aus dem Text der Bekanntmachung geht im Ergebnis nicht mit hinreichender Deutlichkeit hervor, was genau geändert und was genau ergänzt wurde. Aus dem ausliegenden Planentwurf selbst gehen Änderungen und Ergänzungen überhaupt nicht hervor. Es liegt somit ein beachtlicher Verfahrensfehler vor.

2. Fehlerhafte Bezugnahme auf DIN-Vorschriften

Die textlichen Festsetzungen unter D. nehmen Bezug auf DIN-Vorschriften. Die Bezugnahme per se ist möglich, allerdings muss der Plangeber aus Gründen der Rechtsstaatlichkeit sicherstellen, dass der Bürger sich über diese nicht frei erhältlichen Regelwerke, aus denen sich in der Zusammenschau mit der Bauleitplanung erst die Anforderungen an die Gebäude und Anlagen ergeben, verlässlich und zumutbar selbst Kenntnis verschaffen kann. Die Rechtsprechung sieht dieses Erfordernis als erfüllt an, wenn in der Bebauungsplanurkunde selbst der Hinweis enthalten ist, dass diese Regelwerke bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten wird. Ein solcher Hinweis fehlt vorliegend. *Rechtsprechung hierzu u. a. BayVG 30.10.2014, 1 NE 14.1548 Juris RN 12, BVerwG 29.07.2010, 4 BN 21/10 Juris RN 9 ff (hier übrigens gerade für die Bezugnahme auf DIN 4109 entschieden).*

Es ist kaum anzunehmen, dass die Satzung ohne diese Regelungen aufgestellt worden wäre, ist doch erklärtes Ziel der vorliegenden Planung die Kompatibilität von Betriebsabläufen und schutzbedürftiger Wohnnutzung, vgl. *Begründung zum Planentwurf S. 5/6.*

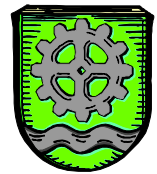
Der Mangel des fehlenden Hinweises erfasst daher die gesamte Satzung, er ist beachtlich.

B.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, § 1 Abs. 7 BauGB. Wir erheben namens Herrn [REDACTED] nachfolgende Einwendungen gegen die Planung.

1. Baugrenzen

Der aktuell ausliegende Entwurf verschlechtert die Situation für das Grundstück Herrn [REDACTED] im Vergleich zur vorangegangenen Änderungsplanung noch einmal erheblich. Bekanntermaßen fand am 20.05.2020 ein Ortstermin mit dem Gemeinderat statt. Wir haben hier unter Bezugnahme auf unsere Einwendungen vom 04.03.2020 nochmals vorgetragen, dass zwar das Geschoss V. zurückgesetzt wurde, zugleich aber unklar war, wie dieses Geschoss denn über den bereits genehmigten Aufzugschacht angebunden werden soll, welcher sich nicht im damaligen Baufensterentwurf für das V. Geschoss befand. Ich habe an dem Ortstermin konkret meine Befürchtung geäußert, dass die Gemeinde hier wohl



eine Anbindung schaffen werde, welche zwingend zu einem Näherrücken des Geschoss V an die Grundstücksgrenze zu Herrn [REDACTED] zur Folge haben wird. Das ist genau der Effekt, den wir vermeiden wollten - und immer noch wollen.

Der anwesende Bauherr Herr Gerer hat - nach meiner Erinnerung - vor Ort am 20.05.2020 sinngemäß erklärt, die in Geschoss V entstehenden Wohnungen setzen auf Höhe des Aufzugs an. Damit wäre dann immerhin noch ein gewisser Rückversatz des V. Geschosses gegeben gewesen, wie er an sich auch im Planungswillen der Kommune gemäß Bauausschusssitzung vom 05.12.2018 zum Ausdruck gebracht wurde.

Gemacht worden ist das tatsächlich aber nicht. Hierzu führen wir aus:

Blick aus dem Innenhof Herrn [REDACTED] Richtung Süden:



Tatsächlich liegt der Auszugsschacht 3,35 m von der Kante zum vierten Vollgeschoss entfernt. Laut aktuellem Bebauungsplanentwurf beginnt die Außenmauer der Wohnungen in einem Abstand von 1,5m von der Kante zum vierten Vollgeschoss, s. die zwei nachfolgenden Abbildungen.

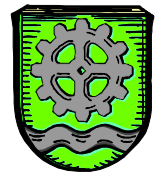
Auszug aus der Baugenehmigung für den Aufzugsschacht:



Abbildung aktueller Änderungsentwurf:



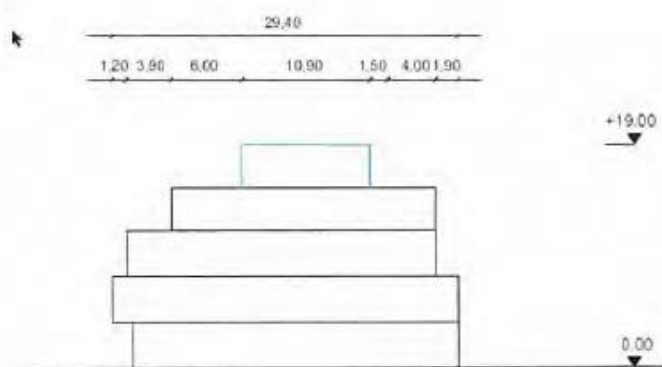
Der Aufzug wurde also nicht dergestalt in die Wohnungen integriert, dass er die äußerste Grenze für die Wohnbebauung auf Geschoss V markiert, sondern so, dass die Wohnungen über ihn hinausreichen. Tatsächlich blickt Herr [REDACTED] bei diesem Änderungsentwurf also auf ein Geschoss V, welches eine Kopie des IV. Geschosses ist. Der Hauptbaukörper mitsamt Geschoss V wird also sehr deutlich vom Innenhof Herrn [REDACTED] aus zu sehen sein:

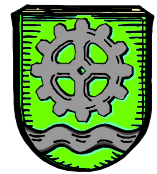


Die Abbildung links zeigt den Blick nach Süden von der nördlichen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 1177/58, falls der Planentwurf umgesetzt würde.

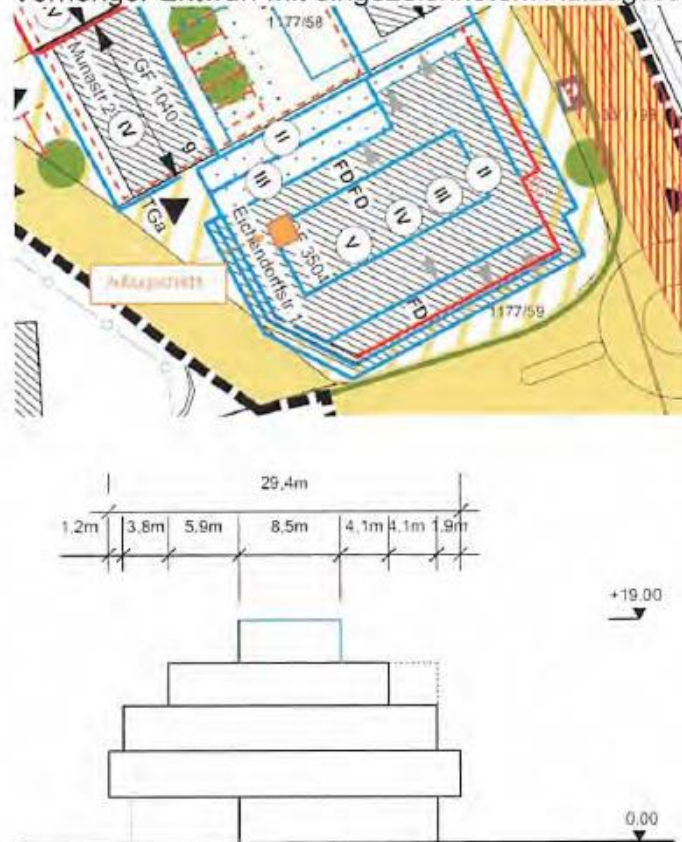
Es hat sich damit nicht nur die Befürchtung beim Ortstermin bewahrheitet, die Kommune hat sie durch diesen Entwurf noch übertroffen.

Nochmals aktueller Entwurf mit eingezeichnetem Aufzugsschacht:





Vorheriger Entwurf mit eingezeichnetem Aufzugsschacht:



Man hat die Baugrenze für das V. Geschoss in Richtung Norden um 4,20 m zu Herrn [REDACTED] Grundstück hin verschoben: Addiert man die Abstände der blau gekennzeichneten Baukörper zur Grenze von Herrn [REDACTED] in den oben genannten Planungsentwürfen, ergeben sich nachfolgende Summen.

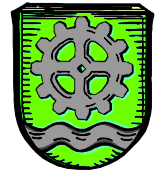
Gemäß vorherigem Änderungsentwurf: $1,90 \text{ m} + 4,10 \text{ m} + 4,10 \text{ m} = 10,10 \text{ m}$;

Gemäß aktuellem Änderungsentwurf: $1,90 \text{ m} + 4,00 \text{ m} = 5,90 \text{ m}$

Differenz aus beiden Entwürfen: $10,10 \text{ m} - 5,90 \text{ m} = 4,20 \text{ m}$

Trotz unserer deutlich geäußerten Bedenken in Bezug auf eine erdrückende und verschattende Wirkung des Gebäudekomplexes auf Fl.Nr. 1177/59 anlässlich der letzten Planung, hat die Kommune also das Geschoss V noch näher an die Grenze von Herrn [REDACTED] herangerückt. Der Bauherr des Cityhauses gewinnt durch diese Planung eine um 66 m^2 erhöhte Geschossfläche im Vergleich zum letzten Änderungsentwurf. Von einem gleichmäßigen Rücksprung im Norden wie im Süden kann nicht mehr die Rede sein. Der westliche Rücksprung wurde komplett und der östliche Rücksprung fast komplett zurückgenommen. Der einzige Rücksprung der gleichgeblieben ist, ist der südliche.

Obwohl das Cityhaus ohnehin das einzige Gebäude im gesamten Plangebiet ist, dass fünf Vollgeschosse erhalten soll, wurden die Belange unseres Mandanten geopfert, um Herrn Gerer nochmals mehr Geschossfläche zu geben. Eine rechtmäßige Würdigung nachbarlicher Interessen sieht anders aus. Die Änderungs-



planung führt im Ergebnis zu einer erdrückenden Wirkung des Cityhauses auf die Immobilien Herrn [REDACTED]. Der zwischen den Anwesen Kantstraße 1 und Munastraße 2 bestehende Hof mit Grünfläche wird einer extremen Verschattung unterliegen.

Die Wertung im Stadtratsbeschluss vom 28.05.2020:

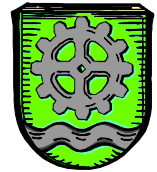
Durch das 5. Geschoss ist mit keiner wesentlichen Verschlechterung der bisher bereits vorhandenen Verschattung auf dem Nachbargrundstück zu rechnen.

ist beim besten Willen nicht nachvollziehbar. Wenn man eine fast 4 Meter hohe Mauer im Süden, die sich über einen Bereich von 30,8 m Länge erstreckt auf einer Höhe von ca. 16 m errichtet, muss man sehr wohl von einer wesentlicheren Verschlechterung der bereits vorhandenen Verschattung auf die Umgebungsbebauung ausgehen. Allein schon durch die gerade beschriebene Massivität des Cityhauses, welches sich entlang der Grundstücksgrenze von Herrn [REDACTED] erstreckt, wird eine erdrückende und verschattende Wirkung erzielt, die die Attraktivität seiner Mietwohnungen, besonders im Anwesen Kantstraße 1, erheblich vermindern wird - das Anwesen Kantstraße 1 verfügt über Balkone, die auf den Innenhof hinausgehen. Als bedenklich sehen wir auch an, dass sich bei einem Innenhof dieser vergleichsweise geringen Größe drei Anwesen mit Balkon-, Terrassen - und Gartennutzung quasi gegenseitig „in die Fenster“ schauen, Stichwort: Beeinträchtigung des Sozialfriedens. Die Eingangstüren der Geschosse IV und V sind ebenfalls zur Hofseite ausgerichtet, was mit Geräuschimmissionen für die Hofnutzer einhergeht.

Für die in den Wohnungen lebenden Mieter Herrn [REDACTED] wird das Leben durch dieses „Hochhaus“ deutlich unattraktiver, Herr [REDACTED] wird das Mietniveau nicht halten können, dadurch werden erhebliche finanzielle Verluste entstehen. Ebenso wird das städtebauliche Ziel der Aufstockungsmöglichkeit der Gebäude unseres Mandanten ad absurdum geführt. Wer will denn schon eine aufgestockte Wohnung, die auf einen Innenhof hinausgeht, der durch die Umgebungsbebauung verschattet und überragt wird? In diesem Zusammenhang ist auch zu würdigen, dass die Festsetzung einer zwingenden Errichtung von Geschoss IV für das bislang unbebaute Grundstück Munastraße 4 im Zusammenwirken mit einer Festsetzung von Geschoss V beim Citykaufhaus zu einer erheblichen Erdrückung und Verschattung der Anwesen Munastraße 2 und Kantstraße 1 führen wird; die Hoffläche zwischen diesen Anwesen und die Bewohner von Kantstraße 1 werden hierdurch nochmals weniger Licht erhalten.

Durch den Änderungsentwurf wird Herr [REDACTED] daran gehindert, an seinen Immobilien eine angemessene technische Ausstattung bzw. Instandsetzung durchzuführen:

In ca. zwei Jahren müssen die Dachschindeln auf dem Gebäude Kantstraße 1 komplett erneuert werden. Im Zuge dieser Arbeiten beabsichtigt Herr [REDACTED] eine Photovoltaikanlage auf dem Dach zu installieren. Aufgrund der zu erwartenden Verschattung durch die Umgebungsbebauung, nämlich Munastraße 4 mit zwin-



gend vier Geschossen und dem V. Geschoss des Cityhauses dürfte diese Installation sich als sinnlos erweisen. Geplant ist ebenfalls, den dergestalt produzierten Strom für den Betrieb zu errichtender Elektroautoaufladestationen für das Anwesen Kantstraße 1 einzusetzen. Herr [REDACTED] ist nicht bereit, auf diese Form der Energieversorgung zugunsten der Aufstockung durch seine Nachbarn zu verzichten. Wir fordern die Stadt daher dazu auf, auch unter diesem Aspekt die vorliegende Planung zu überdenken.

2.

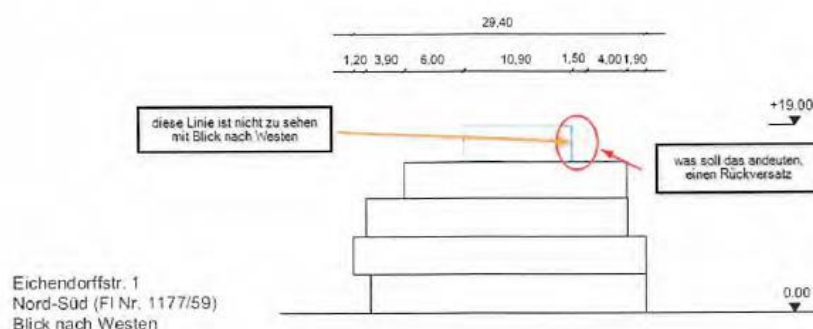
Man kommt um die Tatsache nicht herum, dass mit diesem Entwurf objektiv eine Schlechterstellung unseres Mandanten im Vergleich zur letzten Auslegung vorliegt. Das verwundert schon sehr, war Herrn [REDACTED] im Ortstermin doch erkennbar für Stadtverwaltung und Gemeinderat daran gelegen, einen für ihn relevanten Rückversatz des V. Geschosses zu erlangen unter gleichzeitiger Einbeziehung des bereits genehmigten Aufzugs in die geplante Etage V. Herr [REDACTED] will den Änderungsentwurf nicht boykottieren, sondern sich in die Planung seiner Heimatgemeinde einbringen. Es ist erstaunlich, dass weder die Kommune, noch der Bauherr des Cityhauses sich bei der letzten Auslegung Gedanken um die Anbindung des Geschosses V an Treppenhaus und Aufzug machten.

Man kann beide Ziele durchaus miteinander verbinden. Diesen Weg wollte der Gemeinderat ersichtlich nicht gehen; tatsächlich führten die Einwendungen Herrn [REDACTED] im Ortstermin dazu, dass er nun schlechter dasteht als vorher, weil dem Eigentümer des Cityhauses nochmals ein Heranrücken gestattet wurde. Diese Vorgehensweise ist nicht akzeptabel. Wir ersuchen die Stadt nochmals, einen verträglichen Interessenausgleich zwischen den betroffenen Belangen durchzuführen.

3. Überdachung

Fragen wirft der Entwurf hinsichtlich seiner Festsetzungen zu etwaigen Überdachungen auf. Diese Festsetzungen sind für uns erheblich, da von ihnen städtebauliche Wirkungen auf das Grundstück unseres Mandanten ausgehen, die je nach konkreter Ausgestaltung mal mehr, mal weniger optisch massiv an der Baugrenze zu Herrn [REDACTED] erscheinen und somit Anteil an der von uns kritisierten Erdrückung haben.

Im Änderungsentwurf findet sich folgende Abbildung:



Die dickere blaue Linie rechts ist bei dieser Ansicht tatsächlich nicht zu sehen. Sollte die dünnere blaue Linie den Rückversatz im Mittelteil des 5. Vollgeschosses andeuten, stellt sich die Frage, warum die vertikale Linie, die das Absturzgeländer symbolisiert, in voller Geschosshöhe dargestellt ist. Es stellt sich die weitere Frage, was die dünne blaue Querlinie bedeuten soll - etwa eine Überdachung des Rückversatzes?

Laut Protokoll der Stadtratssitzung vom 28.05.2020 ist eine Überdachung des Erschließungsbereichs nicht zugelassen:

Das 5. Geschoss (4. OG) springt in der Ansicht von der Kantstraße nochmals zurück. Von der Munastraße aus ist es im Bereich des Treppenhauses mit dem 4. Geschoss bündig (siehe hierzu auch Beschluss zu 4.). Der mittlere Teil des 5. Geschosses tritt beim Hauptbaukörper um die Breite des Erschließungsbereichs hinter die Kante des IV. Geschosses zurück. Eine Überdachung des Erschließungsbereichs wird nicht zugelassen.

Im Änderungsentwurf heißt es weiter:

- V₁ Zahl der Vollgeschosse maximal
(nur Erschließungsgang mit Absturzsicherung nicht voll überdeckt)
- V₂ Zahl der Vollgeschosse maximal
(volle Wandhöhe)

Im Beschluss steht, dass eine Überdachung nicht zugelassen ist und im Planentwurf steht, dass der Erschließungsgang nicht voll überdeckt ist; die oben abgebildete Zeichnung im Entwurf selbst legt eine Vollüberdachung des Erschließungsbereichs nahe.

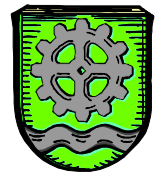
Damit sind hier drei Aussagen/Abbildungen im Planungsvorgang in der Welt, die sich gegenseitig widersprechen. Was bedeutet überhaupt die Aussage „nicht voll überdeckt“? Möglicherweise: „Nicht auf ganzer Länge“? Aber wo genau dann? Die Festsetzungen selbst sind widersprüchlich und decken sich aktuell nicht mit dem geäußerten Planungswillen des Stadtrats.

Der Entwurf ist insoweit mindestens teilunwirksam, würde er so bekanntgemacht.

4. Flachdachbegrünung

Unter Ziff. 2.7 heißt es: *„Flachdächer mit Nordorientierung dürfen nicht als Dachterrassen ausgebildet werden, sondern sind zu begrünen.“*

Die zeichnerische Festsetzung im Entwurf weist für den Austrittsbereich der Geschosse II und III eine weiße Fläche mit grünen Punkten aus. Diese Legende findet sich nicht in der Planzeichenverordnung, soll aber wohl die Flachdachbegrünung anzeigen. Demnach darf der zu begrünende Austrittsbereich der Geschosse



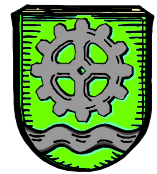
se II und III zur Grenze Herrn [REDACTED] hin nicht begehbar ausgestaltet sein - denn dann würde es sich um eine planerisch unerlaubte Terrasse handeln.

Die aktuelle Situation stellt sich so dar: Die Betonmauer gehört zu Geschoss I, darauf wurden ersichtlich Austrittsbereiche für das Geschoss II errichtet, darüber wiederum, nämlich auf dem Flachdach von Geschoss II, findet sich auf Geschoss III eine durchgehend errichtete Brüstung. Letztere trennt eine begehbare Terrasse ab. Die begehbare Ausführung widerspricht den geplanten Festsetzungen. Sollte diese begehbare Konstruktion zwischenzeitlich baurechtlich genehmigt worden sein, muss sich die Stadt vorwerfen lassen, dass sie auch hier wieder den Interessen des Cityhauseigentümers nachgegeben hat und mit der aktuellen Planung tatsächlich Festsetzungen beabsichtigt, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens schon überholt sind. Das ist reine Kosmetik, keine tatsächliche und ausgewogene Interessenabwägung.



Ungeachtet dessen stellt sich die Frage, weshalb in der zeichnerischen Abbildung für das Geschoss V keine zu begrünende Fläche dargestellt ist: Die Etage V wird doch auch gegen Norden hin auf dem Flachdach von Geschoss IV errichtet - zu sehen ist die nicht begehbare Begrünungspflicht für diesen Austrittsbereich in der zeichnerischen Festsetzung aber nicht. Die textliche Festsetzung sieht nicht begehbare und zu begrünende Flachdachflächen aber uneingeschränkt für alle Flachdächer mit Nordorientierung vor. Damit enthält der Bebauungsplanentwurf widersprüchliche Festsetzungen, die der Auslegung nicht zugänglich sind. Konsequenz: Mindestens Teilnichtigkeit des Entwurfs im Falle seiner Bekanntmachung.

Die Frage der Begehbarkeit ist für uns von Interesse, weil sie maßgeblich den auch im engen Hofbereich einzuhaltenden sozialen Wohnfrieden beeinflusst. So wie sich die Situation augenblicklich darstellt, plant der Bauherr des Cityhauses auf fast jeder Geschossfläche eine begehbare Terrasse. Damit ist der Innenhof von drei Seiten mit begehbaren Außenflächen umgeben.



Der Verzicht auf begehbare Terrassen ist aus nachbarrechtlicher Sicht angemessen und notwendig, weil aufgrund der bestehenden Grenzbebauung ein enger Hof entstanden ist und der Sozialfrieden erheblich darunter leidet, dass nun auch noch im Cityhaus mit regelmäßigem Außenaufenthalt auf Höhe der Wohn- und Schlafräume des Anwesens Munastraße 2 gerechnet werden muss.

Bild mit Munastraße 2 im Zeitpunkt der Bauarbeiten.



Eine Aufstockungsmöglichkeit für das Anwesen Munastraße 2 ändert an dieser Situation nichts, sondern erweitert sie buchstäblich nur in die Höhe.

5.
Ich beantrage die Übersendung des Protokolls und der entsprechenden Beschlüsse, die sich mit unseren Einwendungen auseinandersetzen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

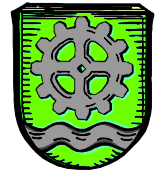
Zu den gerügten Verfahrensfehlern wurde eine Stellungnahme des Rechtsanwalts Dr. Jürgen Busse eingeholt.

Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass keine Verfahrensfehler vorliegen, welche eine erneute Auslegung erforderlich machen würden. Der Hinweis, dass die DIN-Vorschriften im Stadtbauamt eingesehen werden können, kann auch in die Bekanntmachung der Inkraftsetzung aufgenommen werden.

Jedoch wird aus den weiter unten angeführten Planänderungen ohnehin eine weitere Auslegung erforderlich werden.

Bezüglich der vom nördlich gelegenen Grundstücksnachbarn vorgetragenen Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 11777/59, Gemarkung Traunreut, fanden in den letzten Monaten Verhandlungen zwischen den Beteiligten bzw. deren anwaltlichen Vertretern statt.

Am 10.08.2021 traf man sich zu einer gemeinsamen Besprechung im Rathaus der Stadt Traunreut. Hierbei wurden die Ergebnisse der bisherigen Gespräche



mitgeteilt sowie noch offene Fragen geklärt. Es wurden folgende Änderungen des Bebauungsplanes anhand des Eingabeplanentwurfs vom Juni 2021 besprochen und darauf einvernehmlich verständigt:

- im mittleren Teil des 4. OGs wird die nördliche Wand bis auf die Höhe des Austritts aus dem Aufzug zurückgesetzt (9,11 m von der nördlichen Grundstücksgrenze),
- der bisher vorgesehene Erschließungsgang mit Absturzsicherung verbreitert sich dementsprechend und erhält folgende Bezeichnung: „Erschließungsgang ohne Aufenthaltsqualität mit Absturzsicherung, nicht überdachbar“,
- im Bereich des Austritts aus dem Treppenhaus und dem Aufzug wird ein transparenter Windfang zugelassen,
- vor den drei Wohnungseingangstüren wird jeweils auf Türbreite eine Eingangsüberdachung zugelassen. Die Tiefe der Überdachung soll funktionsgerecht festgesetzt werden,
- Das Planzeichen „Flachdach, begrünt“ ist mit den Worten „ohne Aufenthaltsqualität“ zu ergänzen,
- im Bereich des bestehenden Balkons im 2. OG wird das Planzeichen „Flachdach, begrünt“ entfernt,
- der Bereich „Dach Treppenhaus 3. OG, nicht begehbar“ wird mit dem Planzeichen „Flachdach, begrünt ohne Aufenthaltsqualität“ versehen,
- die Begründung ist insgesamt konkreter auszuarbeiten. Hierbei ist auch auf die städtebaulichen Gründe für die einzelnen Festsetzungen einzugehen,
- zur Klarstellung, dass es sich bei der Dachfläche des Erdgeschosses nicht um einen Balkon oder Terrasse für das 1. OG handelt ist in der Begründung auf den Brandschutzplan vom 16.03.2018 zu verweisen. Dieser Bereich dient lediglich als 2. Fluchtweg.

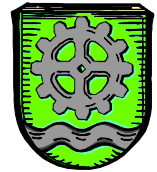
Außerdem verwies Herr [REDACTED] darauf, dass auf seinem Grundstück Fl.Nr. 1177/58 für beide Gebäude die Anzahl der Vollgeschosse mit zwingend 4 festgesetzt wurde. Die textliche Festsetzung Nr. 2.4 lautet; „Bei Ausnutzung der maximalen Geschossigkeit sind Dachgauben nicht zulässig.“ Dies bedeutet für ihn, dass er gezwungen ist, viergeschossig zu bauen aber das Dachgeschoss bei einer Dachneigung von zulässigen 24° Dachneigung und gleichzeitiger Untersagung von Dachgauben nicht sinnvoll zu Wohnzwecken nutzen kann. Er beantragt daher entweder die Zulassung einer Dachneigung von 30° (wie Bestand) oder die Zulassung von Dachgauben auch bei Ausnutzung der maximalen Geschossigkeit.

Zu den in der Besprechung vom 10.08.2021 besprochenen Veränderungen bzw. den von Herrn [REDACTED] neu vorgebrachten Anregungen hat sich Frau Prof. Beer mit E-Mail vom 14.09.2021 wie folgt geäußert:

„1.

Nach erneuter Sichtung kann ich den von Ihnen verhandelten Positionen, Gespräch 10.08., insgesamt zustimmen.

2.



Das über Aufstockungen stadträumlich entstehende Bild wurde seinerzeit auch gemeinsam mit Herrn Gättschmann diskutiert und abgestimmt:

Die Neigung von 24 Grad kam - soweit ich nochmals nachvollzogen habe - aus der Bestandsneigung der Rackl-Bauten entlang Kantstraße mit der Überlegung, dass bei über längere Zeiträume hinweg schrittweiser / anteiliger Aufstockung zunächst einzelner Gebäude das Gesamtbild der dann ggf. über Zeiträume in Teilen um ein Geschoss versetzten Giebel gestalterisch halbwegs ausgewogen bleiben sollte (parallele Ortgangverläufe).

3.

Es soll die Wohnnutzung der ausgebauten Dachgeschosse möglich sein.

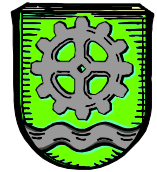
Dies wird bislang über entsprechenden Kniestockanteil (Wandhöhe) gewährleistet, kann aber auch durch zusätzliche Gauben unterstützt werden.

Der zusätzlichen Anordnung von Gauben kann zugestimmt werden, sie müssen als untergeordnete Bauteile erlebbar bleiben.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Bezüglich der vom nördlich gelegenen Grundstücksnachbarn vorgetragenen Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/59, Gemarkung Traunreut, werden die in der Besprechung am 10.08.2021 im Rathaus der Stadt Traunreut vereinbarten Änderungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Dies sind:

- im mittleren Teil des 4. OGs wird die nördliche Wand bis auf die Höhe des Austritts aus dem Aufzug zurückgesetzt (9,11 m von der nördlichen Grundstücksgrenze),
- der bisher vorgesehene Erschließungsgang mit Absturzsicherung verbreitert sich dementsprechend und erhält folgende Bezeichnung: „Erschließungsgang ohne Aufenthaltsqualität mit Absturzsicherung, nicht überdachbar“,
- im Bereich des Austritts aus dem Treppenhaus und dem Aufzug wird ein transparenter Windfang zugelassen,
- vor den drei Wohnungseingangstüren wird jeweils auf Türbreite eine Eingangsüberdachung zugelassen. Die Tiefe der Überdachung soll funktionsgerecht festgesetzt werden,
- Das Planzeichen „Flachdach, begrünt“ ist mit den Worten „ohne Aufenthaltsqualität“ zu ergänzen,
- im Bereich des bestehenden Balkons im 2. OG wird das Planzeichen „Flachdach, begrünt“ entfernt,
- der Bereich „Dach Treppenhaus 3. OG, nicht begehbar“ wird mit dem Planzeichen „Flachdach, begrünt ohne Aufenthaltsqualität“ versehen,
- die Begründung ist insgesamt konkreter auszuarbeiten. Hierbei ist auch auf die städtebaulichen Gründe für die einzelnen Festsetzungen einzugehen,
- zur Klarstellung, dass es sich bei der Dachfläche des Erdgeschosses nicht um einen Balkon oder Terrasse für das 1. OG handelt ist in der Begründung auf den Brandschutzplan vom 16.03.2018 zu verweisen. Dieser Bereich dient lediglich als 2. Fluchtweg.



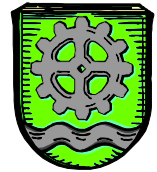
Hinsichtlich der Anregungen von Herrn [REDACTED] in der Besprechung vom 10.08.2021 bezüglich der Dachneigung und Zulassung von Dachgauben wird entsprechend der Empfehlung von Frau Prof. Beer die bisherige Festsetzung der Dachneigung von 24 Grad beibehalten. Jedoch die Einschränkung des Verbots von Dachgauben bei Ausnutzung der maximal zulässigen Geschossigkeit wird gestrichen.

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

Bezüglich der vom nördlich gelegenen Grundstücksnachbarn vorgetragen Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/59, Gemarkung Traunreut, werden die in der Besprechung am 10.08.2021 im Rathaus der Stadt Traunreut vereinbarten Änderungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Dies sind:

- im mittleren Teil des 4. OGs wird die nördliche Wand bis auf die Höhe des Austritts aus dem Aufzug zurückgesetzt (9,11 m von der nördlichen Grundstücksgrenze),
- der bisher vorgesehene Erschließungsgang mit Absturzsicherung verbreitert sich dementsprechend und erhält folgende Bezeichnung: „Erschließungsgang ohne Aufenthaltsqualität mit Absturzsicherung, nicht überdachbar“,
- im Bereich des Austritts aus dem Treppenhaus und dem Aufzug wird ein transparenter Windfang zugelassen,
- vor den drei Wohnungseingangstüren wird jeweils auf Türbreite eine Eingangsüberdachung zugelassen. Die Tiefe der Überdachung soll funktionsgerecht festgesetzt werden,
- Das Planzeichen „Flachdach, begrünt“ ist mit den Worten „ohne Aufenthaltsqualität“ zu ergänzen,
- im Bereich des bestehenden Balkons im 2. OG wird das Planzeichen „Flachdach, begrünt“ entfernt,
- der Bereich „Dach Treppenhaus 3. OG, nicht begehbar“ wird mit dem Planzeichen „Flachdach, begrünt ohne Aufenthaltsqualität“ versehen,
- die Begründung ist insgesamt konkreter auszuarbeiten. Hierbei ist auch auf die städtebaulichen Gründe für die einzelnen Festsetzungen einzugehen,
- zur Klarstellung, dass es sich bei der Dachfläche des Erdgeschosses nicht um einen Balkon oder Terrasse für das 1. OG handelt ist in der Begründung auf den Brandschutzplan vom 16.03.2018 zu verweisen. Dieser Bereich dient lediglich als 2. Fluchtweg.

Hinsichtlich der Anregungen von Herrn [REDACTED] in der Besprechung vom 10.08.2021 bezüglich der Dachneigung und Zulassung von Dachgauben wird entsprechend der Empfehlung von Frau Prof. Beer die bisherige Festsetzung der Dachneigung von 24 Grad beibehalten. Jedoch die Einschränkung des Verbots von Dachgauben bei Ausnutzung der maximal zulässigen Geschossigkeit wird gestrichen.



Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße“ mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 28.05.2020, gefertigt von Beer Bembé Dellinger, Architekten und Stadtplaner GmbH, Leopoldstraße 76, 80802 München, wird einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen gebilligt. Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße“ mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 28.05.2020, gefertigt von Beer Bembé Dellinger, Architekten und Stadtplaner GmbH, Leopoldstraße 76, 80802 München, wird einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen gebilligt. Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

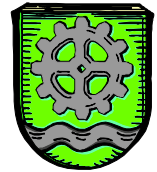
2.6 Antrag der Stadtratsfraktion der Freien Wähler vom 23.11.2020 zur Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Stadtratsfraktion der Freien Wähler beantragt die derzeit geltende Parkplatzsatzung anzupassen, um die künftig notwendige Wohnraumverdichtung anzuschieben. In den nächsten Jahren wird aufgrund der schwierigen Situation beim Erwerb von Bau- und Gewerbegrund die Notwendigkeit bestehen, den vorhandenen Wohnraum zu verdichten, um die steigende Nachfrage nach Wohnungen erfüllen zu können. Deshalb sollte die Parkplatzsatzung dahingehend angepasst werden, dass Gebäudeaufstockungen und –erweiterungen nicht durch zusätzliche Kosten für die Schaffung von Parkplatz erschwert oder sogar verhindert werden.

Begründung:

Die Verdichtung des Wohnraums wird nach Einschätzung der Freien Wähler eine notwendige Maßnahme in der Stadt sein, um für die Zukunft genügend Wohnraum zu schaffen, der für die Weiterentwicklung der Stadt notwendig wird.



Die derzeit fehlende Bereitschaft vieler Grundstückseigentümer angesichts der aktuellen Finanz- und Wirtschaftslage Grund und Boden zu verkaufen, darf nicht zu einem Stillstand in der Stadtentwicklung führen. Deshalb ist es aus unserer Sicht notwendig, Anreize für Grund- und Hausbesitzer zu schaffen, neuen Wohnraum zu bauen, insbesondere auch die Möglichkeit von Aufstockungen zu fördern.

Die Kosten für die Schaffung zusätzlicher Parkplätze oder Ablösekosten nach der derzeit geltenden Parkplatzsatzung sind ein Hinderungsgrund für die Schaffung von neuem Wohnraum."

Mit bestem Dank und freundlichen Grüßen

Konrad Unterstein"

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit Erlass der derzeit gültigen „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Traunreut (Stellplatzsatzung)“ vom 10.07.2015 sind gegenüber der vorherigen Stellplatz- und Garagensatzung vom 02.01.1998 bereits wesentliche Erleichterungen für die Bereitstellung von Kfz-Stellplätzen geschaffen worden:

- Im Sanierungsgebiet Stadtkern wird die Anzahl der notwendigen herzustellenden Stellplätze bei Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 m² sowie Schank-, Speisewirtschaften und Beherbergungsbetrieben um 50 % bei Um- und Erweiterungsbauten im Bestand reduziert.
- Für Gaststätten gilt einheitlich ein günstigerer Bedarf. Die Unterscheidung von Gaststätten von örtlicher und überörtlicher Bedeutung, letztere mit einem höheren Stellplatzbedarf je Gastraum- und Freischankfläche, wurde aufgegeben.
- Weitere Vergünstigungen bestehen für gewerbliche Anlagen wie Lagerräume (1 St / 120 m² anstelle 80 m²), Kfz-Werkstätten und Tankstellen (6 St / Reparaturstand bzw. Pflegeplatz anstelle 8 St) sowie automatische Kfz-Waschanlagen (Erlass des Stauraums für 20 PKW).
- Ergeben sich bei der Berechnung Stellplätze mit einer Bruchzahl unter 0,5, so können diese auf eine ganze Stellplatzzahl abgerundet werden (bisher aufzurunden).
- Reduzierung des Stellplatzbedarfs für eine kleine Einliegerwohnung bzw. eine Einzimmerwohnung auf 1 St (bisher keine Unterscheidung zu Wohnung allgemein)

Generell wurden jedoch bei Wohngebäuden mit der aktuellen Stellplatzsatzung strengere Festsetzungen beschlossen:

- Stellplatzbedarf von 2 St / Wohnung bis zur 5. Wohnung (bisher 3. Wohnung). Anschließend weiterhin 1,5 St.

- Erfordernis einer Tiefgarage bei Geschosswohnungsbauten ab 10 WE (mind. 50 % der St sind in der TG nachzuweisen).

Dies hat seinen berechtigten Grund, nachdem insbesondere die Anzahl der Kfz die einer Wohnung zuzuordnen sind, in der Regel nicht abnehmen.

Dies wird auch in der Bevölkerung so wahrgenommen. Nicht selten wird daher bereits im Vorfeld einer Baugenehmigung für eine Wohnanlage eine mögliche Stellplatzproblematik von der betroffenen Nachbarschaft thematisiert.

Bei der Erweiterung von Wohngebäuden fallen im gleichen Maße Kfz-Stellplätze an, die ebenso benötigt werden. Andernfalls ist mit einem Ausweichen parkender Kfz auf Straßenzüge in der Umgebung zu rechnen.

Leidtragende sind hier zum einen die Nachbarschaft aber natürlich auch die Eigentümer dieser Eigentumswohnungen selbst, die nicht selten bis zu 4000 € oder mehr je m² für die Wohnung zu bezahlen haben, denen aber kein Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück zugewiesen werden kann.

Nach unserer Erfahrung werden ausreichende Kfz-Stellplätze auf den eigenen Grundstücken gewünscht.

Dies ist auch den wiederkehrenden Anfragen der Bewohner insbesondere von Mehrfamilienhäusern aus den 1960/1970er Jahren zu entnehmen, für die seinerzeit keine oder nur eine geringe Anzahl von Kfz-Stellplätzen errichtet worden ist.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Antrag der Stadtratsfraktion „Freie Wähler“ zur Änderung der Stellplatzsatzung vom 23.11.2020 wird abgelehnt.

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

Der Antrag der Stadtratsfraktion „Freie Wähler“ zur Änderung der Stellplatzsatzung vom 23.11.2020 wird abgelehnt.

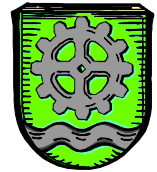
2.7 Antrag auf

2.7.1 Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 160 (Teilfläche) und 162, Gemarkung Stein a. d. Traun

2.7.2 Erweiterung der Entwicklungssatzung „Burgberg“ im Bereich einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 160, Gemarkung Stein a. d. Traun

2.7.3 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 162, Gemarkung Stein a. d. Traun

Antragsschreiben vom 13.09.2021



„Der Bauherr [REDACTED] stellt Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwicklungssatzung „Burgberg“ sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes „Solarpark Burgberg“, wie folgt:

- 1) Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 160, Gemarkung Stein an der Traun, von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche.
- 2) Änderung des Flächennutzungsplanes für das Grundstück Fl. Nr. 162, Gemarkung Stein an der Traun, von landwirtschaftlicher Fläche in ein Sondergebiet Solarpark.
- 3) Erweiterung der Entwicklungssatzung „Burgberg“ (siehe Anhang) für eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 160, Gemarkung Stein an der Traun.
- 4) Aufstellung eines Bebauungsplanes „Solarpark Burgberg“ für das Grundstück Fl. Nr. 162, Gemarkung Stein an der Traun.

In der Anlage zu diesem Antrag sehen Sie die zeichnerische Darstellung der beantragten Änderung.

Der Bauherr bittet dem Antrag stattzugeben und selbstverständlich würden alle in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten von diesem getragen werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Seitens der Verwaltung ist der Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Fl.Nrn. 160 und 162 von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche bzw. Sondergebiet Solarpark vertretbar. Ebenso die Erweiterung der Entwicklungssatzung um eine Bauparzelle und die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Solarpark Burgberg“.

Im Anschluss an die bestehende Bebauung soll ein ca. 10 x 10 m großes Wohnhaus an die bestehende Garage angebaut werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Traunreut sieht bereits auf der nördlich angrenzenden Fl. Nr. 169 ein Sondergebiet Solarpark vor (das Verfahren zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes wurde auf Antrag des Grundeigentümers jedoch eingestellt). Die neue Fläche für den Solarpark ist südlich davon vorgesehen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 160, Gemarkung Stein a. d. Traun, in Wohnbaufläche sowie für das Grundstück Fl.Nr. 162, Gemarkung Stein a. d. Traun, in ein Sondergebiet Solarpark.

Außerdem soll der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung „Burgberg“ um eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 160, Gemarkung Stein a. d. Traun, erweitert

und für die Fl.Nr. 162, Gemarkung Stein a. d. Traun, ein Bebauungsplan „Solarpark Burgberg“ aufgestellt werden.

Eine Beschlussempfehlung wurde nicht gefasst. Die Entscheidung wurde in die Stadtratssitzung verlagert.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Hans-Peter Dangschat
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch