



SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	20.10.2021
Beginn	16:00 Uhr
Ende	17:50 Uhr

I. Ladung der Mitglieder des Beschlussorgans

Der erste Bürgermeister eröffnete die Sitzung und stellte fest, dass zu der heutigen Sitzung des Bauausschusses alle 10 Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Einwände dagegen wurden nicht vorgetragen. Es waren zur Sitzung erschienen:

Erster Bürgermeister Hans-Peter Dangschat und die Stadtratsmitglieder:

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

Nicht erschienen war(en):

Grund (un)entschuldigt:

II. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans

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

III. Tagesordnung

1. Vorberatende Angelegenheiten

- 1.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich „Wilhelm-Löhe-Zentrum, Salzburger Straße – Trostberger Straße“;
Antragsteller: Diakonisches Werk Traunstein e. V.
- 1.2 Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 10.03.2021;
Bau von Solar- und Fotovoltaikanlagen
- 1.3 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming;
Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.4 Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Buchäckerstraße“ in Egerer der Gemeinde Chieming;
Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 1 BauGB

2. Beschließende Angelegenheiten

- 2.1 Antrag der Stadtratsfraktion der Bürgerliste Traunreut e. V. vom 12.08.2021;
Information zum städtischen Gebäudemanagement
- 2.2 Errichtung eines Pflegeheims auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1177/81 und 1177/82, Gemarkung Traunreut (Westendstr. 38/40);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: IEB Care IV GmbH & Co. KG
- 2.3 Nutzungsänderung eines Speisesaalgebäudes in ein Schulungsgebäude (Geb.2) auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/5, Gemarkung Traunreut (BSH-Gelände);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: Fa. BSH Hausgeräte GmbH
- 2.4 Abbruch eines Gebäudeteils, Nutzungsänderung der ehemaligen „BayWa-Fläche, Neuerrichtung Eingangsüberdachung, Errichtung von 15 Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nr. 1082/61, /60 und /59, Gemarkung Traunreut (Waginger Str. 5);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens;
Antragstellerin: Fa. IMMVEST Mueller GmbH



IV. Beschlüsse

1. Vorberatende Angelegenheiten

1.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich „Wilhelm-Löhe-Zentrum, Salzburger Straße – Trostberger Straße“; Antragsteller: Diakonisches Werk Traunstein e. V.

Antragsschreiben vom 06.10.2021

„Wir beantragen die Änderung des Bebauungsplans "Wilhelm-Löhe-Zentrum, Salzburger Straße - Trostberger Straße" hinsichtlich im wesentlichen folgender Festlegungen:

- Zusammenfassung der Baufelder 1, 2 und 4 zu einem Baufeld.
Hintergrund: aktuell planen wir einen Ersatzbau für das Therapie-Gebäude, der die Grenze der Baufelder 1 und 2 überbaut.
- Darstellung der tatsächlich realisierten, über Abweichungen genehmigten Situation des Reitplatzes und Parkplatzes an der Trostberger Straße und der Zufahrt mit Parkplatz zur heilpädagogischen Tagesstätte an der Salzburger Straße.
- Erhöhung der Traufhöhen und der Dachneigungen in den Schemaschnitten.
Hintergrund: Trend zu größeren Geschosshöhen durch mehr Raumhöhe ($\geq 2,6$ m), abgehängte Decken (Lüftungskanäle), größere Deckenkonstruktionshöhen (Holzbalken-Decken, Ziegeldecken, ...), Gründachaufbauten und PV-Anlagen-Aufbauten mit entsprechenden Attiken. Höhere Dachneigungen erlauben eine größere Auswahl an Ziegeldeckungen.
- Herausnahme des auf Flur-Nr. 1070 liegenden Parkplatzes aus dem B-Plan-Umgriff.
Hintergrund: diese Fläche soll im Zusammenhang mit dem Projekt der Sanierung und Erweiterung der Wilhelm-Löhe-Förderschule überplant werden.
- Bei der Grünordnung teilweise Änderung der Einzelbaum-Darstellungen in die Festlegung einer Anzahl von Bäumen je bestimmter Grundstücksfläche.
- Entsprechende redaktionelle Überarbeitungen des Festsetzungs-Textes.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans „Wilhelm-Löhe-Zentrum, Salzburger Straße – Trostberger Straße“ vom 21.01.2013 wird entsprechend dem Antragsschreiben des Diakonischen Werks Traunstein e. V. vom 06.10.2021 zugestimmt.

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

Der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans „Wilhelm-Löhe-Zentrum, Salzburger Straße – Trostberger Straße“ vom 21.01.2013 wird entsprechend dem Antragsschreiben des Diakonischen Werks Traunstein e. V. vom 06.10.2021 zugestimmt.

1.2 Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 10.03.2021; Bau von Solar- und Fotovoltaikanlagen

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir beantragen, dass auf allen bestehenden und zukünftigen Gebäuden die Aufständerung von thermischen Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen gestattet wird. Ausgenommen werden sollen lediglich denkmalgeschützte Gebäude.

Begründung

In Deutschland müssen in den nächsten Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen werden um die notwendigen Reduzierungen der klimaschädlichen Emissionen zu erreichen. Viele Bürger sind bereit, hierfür ihren Beitrag zu leisten, sei es durch die umweltfreundliche Stromerzeugung mit Fotovoltaikanlagen oder durch die Wärmeerzeugung mit Solarthermieanlagen. Da entsprechend den Vorgaben in den Bebauungsplänen die Ausrichtung und die Neigung der Dächer für eine Nutzung der Solarenergie häufig nicht bzw. nicht ausreichend gut geeignet sind, soll den Eigentümern die Möglichkeit gegeben werden, durch eine Aufständerung der Anlagen einen besseren Wirkungsgrad zu erreichen. So sind z. B. im Bebauungsplan für das Neubaugebiet Stocket teilweise Gebäude mit Flachdächern vorgeschrieben. Etliche Hausbesitzer haben zudem nachträglich bereits aufgeständerte Anlagen errichtet.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Martin Czepan“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen (Art. 81 BayBO). Die Aufzählung in Abs. 1 dieser Vorschrift ist abschließend. Die Möglichkeit des Satzungserlasses für die Gestattung der



Aufständigung von Solaranlagen auf Gebäudedächern aus ökologischen Gründen ist hier nicht vorgesehen.

Möglich wäre im Rahmen einer allgemeinen Gestaltungssatzung die Zulässigkeit von Dachaufbauten zu regeln, z. B. ein Verbot des Aufständerns von Solaranlagen (VGH München, Ur. v. 11.09.2014 – 1B14.169).

Nach Ansicht der Verwaltung ist dies aber nicht erforderlich:

Nach den Vorschriften des Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a und aa der Bayer. Bauordnung sind u. a. folgende Energiegewinnungsanlagen verfahrensfrei:

- a) Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren
- aa) in, auf und an Dach und Außenwandflächen sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage.

Sofern also nicht der Denkmalschutz betroffen ist, können bereits jetzt diese Anlagen ohne Baugenehmigung und ohne Flächenbegrenzung grundsätzlich in, auf und aufgeständert auf Dächern jeglicher Art errichtet werden.

Zu beachten ist jedoch, dass es sich bei aufgeständerten Anlagen auf Dächern dann um sog. Dachaufbauten handelt. Dachaufbauten generieren eine Wandhöhe und sind damit abstandsflächenrechtlich zu beurteilen (Art. 6 Abs. 4 Satz 4 BayBO).

Des Weiteren sind in einigen Bebauungsplänen der Stadt Traunreut Festsetzungen zur Lage, Größe und Gestaltung der Solaranlagen enthalten. In den meisten Fällen sind hier jedoch Aufständigungen nicht vorgesehen.

Dennoch kann auch hier im Rahmen von isolierten Befreiungen eine Abweichung im Einzelfall im Hinblick auf die zwischenzeitlich neuere Rechtslage und die Nutzung erneuerbarer Energien auch für den Klimaschutz erteilt werden.

In diesen Verfahren lassen sich dann ggf. auch noch gestalterische Vorgaben der Stadt einbringen sowie die Einhaltung der nachbarrechtlichen Belange im Sinne des Abstandsflächenrechts überprüfen.

Aus Belangen der Ortsgestaltung und des Nachbarrechts ist es nicht erwünscht, derlei Anlagen irgendwie auf dem Dach aufzuständern. Dies führt nicht selten zu Situationen, die die Dachform, Hausansicht und Gebäudehöhe verändern und damit auch die Nachbarschaft in Sachen Belichtung/Besonnung und Aussicht einschränken.

Mit einer Zunahme jetzt noch seltener Beschwerden wäre jedenfalls zu rechnen.

In der Praxis werden die Gestaltungsempfehlungen der Obersten Baubehörde „Solaranlagen gut gestalten“ sowie der Regierung von Oberbayern „Infobrief 8 – Solaranlagen gut gestalten“ bei Beratungsgesprächen verwendet. Auch der Landesverein für Heimatpflege e.V. mit der Zeitschrift „Der Bauberater“ widmet sich



der Erneuerbaren Energien und gibt Gestaltungsempfehlungen (Heft 3, 2013, 78. Jahrgang).

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen von Herrn Martin Czepan vom 10.03.2021 (Antrag zum Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen) wird abgelehnt.

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

Der Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen von Herrn Martin Czepan vom 10.03.2021 (Antrag zum Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen) wird abgelehnt.

1.3 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming; Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde Chieming plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Buchäckerstraße“ das bestehende Wohngebiet an der Eggerichstraße bzw. Buchäckerstraße nach Westen hin zu erweitern und zu stärken. Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Egerer. Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,74 ha.



Für den Änderungsbereich ist die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die Fläche zum Teil



bereits als Allgemeines Wohngebiet dar, der westliche Teilbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Als planungsrechtliche Voraussetzung hierfür ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

Die Baufläche selbst ist landwirtschaftlich genutzt. Gehölze sind nicht vorhanden. Die Fläche ist weitgehend eben. Die angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen.

Der Änderungsbereich ist kleiner, als der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan, da der größere Teil des geplanten Wohngebietes bereits im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt ist.

Die Erschließung erfolgt über eine neue Straße, die an die Buchäckerstraße angeschlossen wird.

Mit Schreiben vom 04.10.2021 der Gemeinde Chieming wird die Stadt Traunreut am Verfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich Buchäckerstraße) beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming (Bereich Buchäckerstraße) i. d. F. v. 14.09.2021 keine Anregungen vorgebracht.

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

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming (Bereich Buchäckerstraße) i. d. F. v. 14.09.2021 keine Anregungen vorgebracht.

1.4 Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Buchäckerstraße“ in Egerer der Gemeinde Chieming; Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Chieming hat in seiner Sitzung am 20.09.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Buchäckerstraße“ in Verlängerung der Ortsstraße Buchäckerstraße in Egerer aufzustellen. Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Egerer. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 2,086 ha.



Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die Fläche zum Teil bereits als allgemeines Wohngebiet dar, der westliche Teilbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Chieming wird im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Buchackerstraße“ geändert (14. Änderung).

Die Bebauung kann mit Einzel- oder Doppelhäusern erfolgen. Es soll auch die Möglichkeit angeboten werden, Kleinhäuser (Tiny houses) zu errichten. Hierzu enthält der Bebauungsplan separate Festsetzungen.

Für die Grundstücke ist eine Mindestgrundstücksgröße von 350 qm festgesetzt. Dadurch ist sichergestellt, dass in der Lage am Ortsrand zwar eine angemessene Verdichtung erfolgen kann, gleichzeitig wird die Bebauung hier aber nicht zu dicht.

Um den Charakter der bestehenden Siedlung weiterzuführen, sind überwiegend Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, zusätzlich ist 1 Gebäude als Mehrfamilienhaus, mit bis zu 10 Wohnungen geplant.

Für die Gebäude ist eine seitliche Wandhöhe von 6,20 m festgesetzt, so dass Gebäude mit 2 voll nutzbaren Geschossen entstehen können.

Die Erschließung erfolgt über eine neue Straße, die an die Buchackerstraße angeschlossen wird.

Mit Schreiben vom 05.10.2021 der Gemeinde Chieming wird die Stadt Traunreut am Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Buchackerstraße“ in Egerer beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Buchackerstraße“ in Egerer der Gemeinde Chieming i. d. F. v. 14.09.2021 keine Anregungen vorgebracht.

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

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Buchäckerstraße“ in Egerer der Gemeinde Chieming i. d. F. v. 14.09.2021 keine Anregungen vorgebracht.

2. Beschließende Angelegenheiten

2.1 Antrag der Stadtratsfraktion der Bürgerliste Traunreut e. V. vom 12.08.2021; Information zum städtischen Gebäudemanagement

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dangschat,

zum Gebäudemanagement der Stadt Traunreut ersuche ich namens der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e.V. in den öffentlichen Teil der Bauausschusssitzung im September oder Oktober 2021 einen Tagesordnungspunkt aufzunehmen, in dem über die bisherige Tätigkeit des städtischen Gebäudemanagements seit der Beschlussfassung des Stadtrates zu dessen Einrichtung berichtet wird.

Uns interessieren insbesondere folgende Einzelheiten hierzu:

1. In welchen zeitlichen Abständen ist von wem in welchem Umfang eine Überprüfung welcher städtischen Gebäude vorzunehmen?
2. Welches Fazit kann aus den bisherigen Erfahrungen getroffen werden?

mit freundlichen Grüßen
Josef Winkler“

Stellungnahme der Verwaltung:

Alle städtischen Gebäude und Einrichtungen (derzeit rund 70) werden von verschiedenen Personen in regelmäßigen, teilweise täglichen Abständen besichtigt und überprüft.

Dies gilt insbesondere für Objekte, in denen ein zuständiger Hausmeister vor Ort ist.

Weiterhin kontrollieren die Bautechniker des SG 311 Hochbau in turnusmäßigen Abständen für die verschiedenen Themen, z. B. Hochbau allgemein, Elektro oder HLS-Technik, die Objekte.

Insbesondere zur Erfassung von notwendigen Sanierungs- oder Erneuerungsmaßnahmen finden ab Mitte jeden Jahres Begehungen und Kontrollen durch die



Bautechniker statt, um die die erforderlichen Kosten für die anstehenden Haushaltsberatungen ermitteln zu können.

Auch das Sachgebiet 202, Immobilienverwaltung, führt eigenständig entsprechende Begehungen zur Objektkontrolle und Ermittlung von Haushaltsmittelanforderungen durch.

Derzeit wird zur zentralen Verwaltung der Bestandsdaten eine Programmstruktur entwickelt, die es ermöglichen soll, eine einheitliche Verwaltung der Objekte und Liegenschaften zu ermöglichen. Die verschiedenen Sachgebiete können dann entsprechend auf die Daten zugreifen. Die Erfassung und Erstellung der aktuellen Bestandsunterlagen ist hierfür unabdingbar.

Auch die Verbrauchsdaten werden dann zentral erfasst und können entsprechend ausgewertet werden.

Ein Mitarbeiter, der sich um den entsprechenden Aufbau und die Strukturierung des Gebäudemanagements kümmern soll, wurde bereits eingestellt und hat seine Arbeit aufgenommen.

Herr Staller stellt sich vor.

Als Fazit kann mitgeteilt werden, dass ein städtisches Gebäudemanagement durchgeführt wird, jedoch noch viele „Hausaufgaben“ zu erledigen sind. Auch die sehr umfangreiche Grundlagenermittlung und Bestandserfassung wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

2.2 Errichtung eines Pflegeheims auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1177/81 und 1177/82, Gemarkung Traunreut (Westendstr. 38/40); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB; Antragstellerin: IEB Care IV GmbH & Co. KG

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung eines Pflegeheims mit 98 Pflegeplätzen.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „Westendstraße vom 21.07.2012 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

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

Dort sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke grundsätzlich zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).



Das Vorhaben widerspricht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (950 m²) um ca. 58 m² durch die Anlage einer Terrasse im östlichen Gartenteil des Untergeschosses.
- Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch eine Stützwand für den Zugangsweg im Bereich des westseitigen Eingangs.
- Abweichung von der Dachform „symmetrisches Satteldach“ durch den Einbau von Dachgauben.
- Abweichung von der festgesetzten Wandhöhe und der Dachform durch Unterbrechung der Traufe für einen im Dachgeschoss (Ostseite) vorgesehenen Balkon.

Eine Befreiung von den Festsetzungen ist möglich (§ 31 Abs. 2 BauGB).
Für die Notwendigkeit der Abweichungen wird folgendes angeführt:

- **Grundflächenüberschreitung Terrasse:**
 - o Begründung Antragstellerin: Die Terrasse ist für den Betrieb des Gebäudes, für die Durchführung verschiedener Festivitäten (Sommerfest, Geburtstage, etc.) und für die Lebensqualität der künftigen Bewohner unabdingbar.
 - o Stellungnahme der Verwaltung: Die Terrasse ist ostseitig, ca. auf Höhe der Mitte der Gebäudelänge vorgesehen. Die nächste Wohnbebauung (Westendstr. 42 a und Traunsteiner Str. 4) ist davon mindestens 30 m entfernt. Die Grundflächenüberschreitung beträgt ca. 6 %. Die untere Bauaufsichtsbehörde sieht diese Abweichung als befreibar an.
- **Baugrenzenüberschreitung Stützwand:**
 - o Begründung Antragstellerin: Durch die Hanglage und das Erfordernis der barrierefreien Bauweise ist es erforderlich den Zugangsweg im Bereich des Eingangs mit einer Wand abzustützen.
 - o Stellungnahme der Verwaltung: Die Baugrenze wird hier auf eine Länge von 1,80 m durch eine Stützmauer überschritten. Die untere Bauaufsichtsbehörde sieht diese Abweichung als befreibar an.
- **Abweichung von der Dachform:**
 - o Begründung Antragstellerin: Da es sich bei dem Vorhaben um ein Pflegeheim für Senioren handelt, greift hier die DIN 18040. Darin enthalten ist die Forderung nach einem ungehinderten Ausblick ins Freie – auch für bettlägerige Personen – beginnend mit der Glasfläche eines Fensters bei ca. 0,6 m über dem Fußboden. Diese Forderung kann nur durch den Einbau von Dachgauben im Dachgeschoss erfüllt werden. Davon abgesehen führt der Einbau von Dachgauben hier zu einer Steigerung der Wohnqualität.
 - o Stellungnahme der Verwaltung: Die Antragstellerin hat am 15.07.2020 das Bauvorhaben im Rahmen einer Präsentation dem Bauausschuss der Stadt Traunreut vorgestellt. Dieser Entwurf sah bereits 9 Dachgauben vor. Im jetzigen Bauantrag wird zudem der Nachweis erbracht, dass auch mit



Einbau der Dachgauben das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist. Die untere Bauaufsichtsbehörde sieht diese Abweichung als befreibar an.

- **Abweichung von der Wandhöhe (und Dachform):**

- Begründung Antragstellerin: Durch die Gaube des Aufenthaltsbereichs (im DG) gelangt man auf den Balkon und über den Balkon auf die Fluchttreppe (2. Rettungsweg). Ein Übersteigen der Brüstung im Brandfall ist für die künftigen Bewohner des Gebäudes leider nicht möglich. Auch stellt die Nutzung einer Freifläche im Dachgeschoss eine Verbesserung der Lebensqualität dar.
- Stellungnahme der Verwaltung: Im Bereich der Terrasse (vgl. Abweichung 1) ist für jedes Geschoss, auch Dachgeschoss, ein Balkon vorgesehen. Die Balkone sind mit einer Fluchttreppe verbunden und sind damit Teil des 2. Rettungswegs. Für den Balkon im Dachgeschoss muss die Traufe auf eine Länge von ca. 6.50 m unterbrochen werden. Somit ermittelt sich hier die Wandhöhe bis zur Balkonbrüstung bzw. dem Dach der hinterliegenden Gaube. Unter Beachtung der Gebäudelänge von 52,45 m und dem sicherheitsrechtlichen Aspekt ist die Abweichung vertretbar. Die untere Bauaufsichtsbehörde sieht diese als befreibar an.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut vom 10.07.2015 errechnet sich für das Vorhaben ein Bedarf von 12 Kfz-Stellplätzen (1 St / 8 Betten). Errichtet werden 22 Kfz-Stellplätze, davon 12 Stellplätze in einer Tiefgarage.

Beschlussvorschlag:

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

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

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

- 2.3 Nutzungsänderung eines Speisesaalgebäudes in ein Schulungsgebäude (Geb.2) auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/5, Gemarkung Traunreut (BSH-Gelände);**
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: Fa. BSH Hausgeräte GmbH
-



Die Antragstellerin beabsichtigt die Nutzungsänderung eines Speisesaalgebäudes (Gebäude 2) in ein Schulungsgebäude.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines gewerblichen Betriebsgeländes. Ein Bebauungsplan liegt für diesen Bereich nicht vor. Es handelt sich um eine Innenbereichslage nach § 34 Abs. 2 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO).

Dort sind eigenbetriebliche Schulungsgebäude grundsätzlich zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO).

Ein Mehrbedarf an Kfz-Stellplätzen ergibt sich lt. Antragstellung nicht. Ein Überhang an Kfz. Stellplätzen ist vorhanden

Hinweis für das Landratsamt:

Das Gebäude ist während des zweiten Weltkrieges errichtet worden und diente dort der ehemaligen „MUNA St. Georgen“.

Beschlussvorschlag:

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

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

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

**2.4 Abbruch eines Gebäudeteils, Nutzungsänderung der ehemaligen „BayWa-Fläche, Neuerrichtung Eingangsüberdachung, Errichtung von 15 Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nr. 1082/61, /60 und /59, Gemarkung Traunreut (Waginger Str. 5);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens;
Antragstellerin: Fa. IMMVEST Mueller GmbH**

Die Antragstellerin beabsichtigt Umbaumaßnahmen im Bereich des ehemaligen BayWa-Baumarktgebäudes mit Errichtung von 15 Kfz-Stellplätzen.

Das Gebäude befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der 9. Änderung des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nordost IV“ vom 17.01.2020 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbindung „Einzelhandel“ ausgewiesen.



Die Errichtung der Kfz-Stellplätze erfolgt zum Teil in einem als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich.

Die Nutzungsänderung eines Baumarktes in eine Verkaufsfläche für Waren der Fa. Tedox ist dort grundsätzlich zulässig. Ebenso der Abbruch eines Gebäudeteils, die Neuerrichtung einer Eingangsüberdachung die Errichtung von Kfz-Stellplätzen und einer LKW-Anlieferzone (§§ 11, 8 und 12 BauNVO).

Ein Widerspruch zu folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans ist gegeben:

- Überschreitung der zulässigen Verkaufsfläche im Sondergebiet (2500 m²) um 149 m².
- Lage der LKW-Anlieferzone im Osten des Grundstücks in einer vorgesehenen Grünfläche

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

Ein Mehrbedarf an Kfz-Stellplätzen ergibt sich grundsätzlich nicht, da die Verkaufsfläche aufgrund der Umbaumaßnahmen geringer wird, als ehemals bei der BayWa.

Das Vorhaben befindet sich zudem in einem Anwendungsgebiet der „Grundsatzentscheidung zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Traunreut („Traunreuter Sortimentsliste“)“ vom 20.02.2014.

Bei dem Warenangebot der Fa. Tedox handelt es sich nicht um innenstadtrelevante Sortimente. Es handelt sich um sonstige Sortimente die in außerhalb liegenden Fachmarktzentren grundsätzlich zulässig sind.

Folgende Maßgaben sind einzuhalten, bzw. folgende Unterlagen sind noch nachzureichen:

Für die Errichtung der 15 Kfz-Stellplätze im Bereich des Kirchholzweges ist § 5 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut zu beachten, wonach Stellplatzanlagen für mehr als 10 Stellplätze durch Bäume und Sträucher zu gliedern sind. Unter der Maßgabe, dass es sich bei den Stellplätzen um Mitarbeiterstellplätze handelt, und damit nicht von einer hohen Frequentierung der An- und Abfahrten auszugehen ist, ist aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Einschränkung des Verkehrsflusses auf dem Kirchholzweg zu erwarten

Ein Freiflächengestaltungsplan, u.a. mit der Kennzeichnung „Mitarbeiterstellplätze“, ist hier noch vorzulegen.

Die Funktion der LKW-Anlieferzone im Osten des Gebäudes ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzulegen. Insbesondere die Ein- und Ausfahrt in diesen Bereich.

Hinweis:

Ein rückwärtiges Ein- oder Ausfahren vom/in den Kirchholzweg kann nicht zugelassen werden. Zudem ist der Kreuzungsbereich Kirchholzweg – Waginger Straße – Frühlinger Spitz von Ein- und Ausfahrten freizuhalten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter o. g. Maßgaben erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB).

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 BauGB).

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

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter o. g. Maßgaben erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB).

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 BauGB).

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Hans-Peter Dangschat
Erster Bürgermeister

Schriftführer

Gerold Tutsch