Stadt Traunreut

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	08.12.2021
Beginn	16:00 Uhr
Ende	16:18 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 (virtuelle Teilnahme)
Lauber Veronika
Mollner Michael
Obermeier Paul
Schupfner Markus
Stoib Christian
Trenker Adolf
Winkler Josef

Nicht erschienen war(en): **Grund (un)entschuldigt:**

II. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans

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

III. Tagesordnung

1. Beschließende Angelegenheiten

1.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Anbaus einer Fahrzeughalle an das bestehende Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Stein/Sankt Georgen auf dem Grundstück Fl.Nr. 801, Gemarkung Stein an der Traun;
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Zustimmung zur Erteilung einer Abweichung nach Art. 63 BayBO;
Antragstellerin: Stadt Traunreut

2. Vorberatende Angelegenheiten

2.1 Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hörpolding“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 820, Gemarkung Haßmoning;
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss

2.2 Antrag auf Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes “Gewerbegebiet Nordost IV“;
Antragsteller: IMMVEST Mueller GmbH, Grünwald

2.3 Bauleitplanverfahren der Gemeinde Nußdorf;

2.3.1 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nußdorf im Bereich „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“;
Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

2.3.2 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“ der Gemeinde Nußdorf;
Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

2.4 Aufstellung eines Bebauungsplanes „Gewerbe- und Mischgebiet – An der Ottinger Straße II“ mit integriertem Grünordnungsplan der Marktgemeinde Waging am See;
Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

IV. Beschlüsse

1. Beschließende Angelegenheiten

1.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Anbaus einer Fahrzeughalle an das bestehende Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Stein/Sankt Georgen auf dem Grundstück Fl.Nr. 801, Gemarkung Stein an der Traun;
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Zustimmung zur Erteilung einer Abweichung nach Art. 63 BayBO;
Antragstellerin: Stadt Traunreut

Die Stadt Traunreut beabsichtigt den Anbau einer Fahrzeughalle an das bestehende Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Stein / Sankt Georgen.

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

Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgebäude“ dargestellt.
Die Halle dient der Unterbringung eines neuen Feuerwehr-Kfz (HLF 20 mit Haspel).

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist nicht erkennbar. Eine stärkere Belastung des Außenbereichs ist nicht zu erwarten.
Die Erschließung ist gesichert.

Bedingt durch die Länge der Fahrzeughalle verkürzen sich die nördlich des Gebäudes liegenden Kfz-Stellplätze 17 und 18 (vgl. B-518-2009) auf ca. 4,60 m. Erforderlich ist eine Stellplatzlänge von 5,0 m (§ 4 Abs. 1 GaStellV). Einer Abweichung von dieser Vorschrift wird nach § 6 Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut i. V. m. Art. 63 BayBO zugestimmt.

Beschlussvorschlag:
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB).
Der Erteilung einer Abweichung von garagen- und stellplatzspezifischen Vorschriften wird wie oben genannt zugestimmt (Art. 63 BayBO).

für	gegen	Beschluss:
11	0	

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB).
Der Erteilung einer Abweichung von garagen- und stellplatzspezifischen Vorschriften wird wie oben genannt zugestimmt (Art. 63 BayBO).

2. Vorberatende Angelegenheiten

2.1 Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hörpolding“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 820, Gemarkung Haßmoning; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss

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

- Stadtwerke Traunreut
  Schreiben vom 26.10.2021

- Landratsamt Traunstein, untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40
  Schreiben vom 15.11.2021

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein
  - Bereich Landwirtschaft
  Schreiben vom 23.11.2021

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

- **Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Freilassing**
  Schreiben vom 21.10.2021

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

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

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter https://meineplanauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag.

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 Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	**0**	

Die Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen.

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**
  Schreiben vom 12.11.2021

„Den hier dargelegten Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen können wir zustimmen. Es ist zu begrüßen und zu befürworten, dass dem Erweiterungsbedarf eines ortsansässigen Unternehmens Rechnung getragen wird. Dementsprechend sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen."

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	**0**	

Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

- **Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, München**
  Schreiben vom 22.10.2021

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 24.06.2021 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hörpolding" Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Darin haben wir festgestellt, dass diese den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht. Wir haben allerdings darum gebeten, den Belangen von Natur und Landschaft (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z) auch bei den weiteren Planungsschritten, in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde, Rechnung zu tragen.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hörpolding“, in der vorliegenden Fassung vom 21.09.2021, bei weiterer Berücksichtigung des genannten Punktes, den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Hinweise der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde werden zur Kenntnis genommen. Die untere Bauaufsichts- und untere Naturschutzbehörde wurden am Verfahren beteiligt.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	**0**	

Die Hinweise der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde werden zur Kenntnis genommen. Die untere Bauaufsichts- und untere Naturschutzbehörde wurden am Verfahren beteiligt.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**
  Schreiben vom 11.11.2021

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.

- **Landratsamt Traunstein, Kreisstraßenverwaltung, SG 3.13**
  Schreiben vom 08.11.2021

„Seitens der Kreisstraßenverwaltung besteht Einverständnis mit o. g. Bebauungsplanänderung. Unsere Stellungnahme vom 24.06.2021 gilt unverändert weiter."

Stellungnahme vom 24.06.2021

„In der Anlage erhalten Sie die Stellungnahme der Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Traunstein zur o. g. Änderung des Bebauungsplanes.

*Das Planungsgebiet befindet sich an der straßenrechtlich freien Strecke von Traunreut an der Kreisstraße **TS 47** von ca. Station **TS 47_120_2,000 km - 2,266 km.***

Mit o. g. Änderung des Bebauungsplanes, erstellt durch Planungsbüro ing Traunreut GmbH, Georg-Simon-Ohm-Straße 10, 83301 Traunreut, i. d. F. vom 20.05.2021, besteht seitens der Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Traunstein, Einverständnis.

Folgendes ist textlich und zeichnerisch festzusetzen:

1. *Die Anbauverbotszone von 15 m (gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße) außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen wurde gekennzeichnet.*

2. *Die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrten zur Kreisstraße dürfen nicht beeinträchtigt werden.*
   Die erforderlichen Sichtdreiecke nach RAL mit Schenkellängen von jeweils
   ***5 m x 85 m** sind von Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen oder auch sonstigen sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße, freizuhalten.*

3. *Der Verkehrsfluss auf der Kreisstraße, die Leistungsfähigkeit sowie die Funktion der Kreisstraße, darf nicht beeinträchtigt werden.*

4. *Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.*

5. *Bei Baumneupflanzungen außerhalb geschlossener Ortschaften ist lt. ESAB 2006 (Empfehlungen zum Schutz vor Unfällen mit Aufprall auf*

Bäume) ein Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Sichtdreiecke und Lichtraum sind auf Dauer freizuhalten.

Grundsätzlich sind Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen rechtzeitig vor Pflanzung mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen.

6. Für Schäden, die dem Grundstück oder der Einfriedung des Antragstellers durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser, der Durchführung des Straßenwinterdienstes oder durch den Straßenverkehr allgemein erwachsen, stehen dem Antragsteller und seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche gegen den Landkreis Traunstein zu."

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- Es handelt sich, wie aus den Unterlagen ersichtlich ist, nicht um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, sondern um eine, auf den Teilbereich Fl.-Nr. 820 begrenzte und auf einzelne Festsetzungen beschränkte, Teil-Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes.
- Die erforderlichen Sichtdreiecke nach RAL sind bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan enthalten, welcher über den Änderungsbereich hinausreicht. Die entsprechenden Planzeichen und Textfestsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes wurden aber zur besseren Anschaulichkeit in die Darstellungen der 3. Änderung mit übernommen.
- Bei den Darstellungen von Neupflanzungen wurde der Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand lt. ESAB 2006 bereits berücksichtigt.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
11	**0**	

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- Es handelt sich, wie aus den Unterlagen ersichtlich ist, nicht um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, sondern um eine, auf den Teilbereich Fl.-Nr. 820 begrenzte und auf einzelne Festsetzungen beschränkte, Teil-Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes.
- Die erforderlichen Sichtdreiecke nach RAL sind bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan enthalten, welcher über den Änderungsbereich hinausreicht. Die entsprechenden Planzeichen und Textfestsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes wurden aber zur besseren Anschaulichkeit in die Darstellungen der 3. Änderung mit übernommen.
- Bei den Darstellungen von Neupflanzungen wurde der Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand lt. ESAB 2006 bereits berücksichtigt.

- **Landratsamt Traunstein, untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
  Schreiben vom 24.11.2021

„Zu der geplanten Änderung des genannten Bebauungsplanes nimmt die untere Naturschutzbehörde aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Die Planung berührt keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht oder besonders geschützte Lebensräume. Beim überplanten Bereich handelt es sich ausschließlich um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet inkl. Grünflächen. Die Planung beinhaltet auch den Abriss von Bestandsgebäuden.

Eingrünung:
Zur Eingrünung von Süden ist eine 5 m breite Fläche nur ausreichend, insofern sie mit einer durchgängigen zweireihigen Hecke inkl. Bäumen im Abstand von 10 m bepflanzt bzw. ergänzt wird. Alle Eingrünungen (Süden, Osten, Westen, Norden) sind dauerhaft zu erhalten und dürfen nicht, auch nicht teilweise, entfernt werden.
Die entfallenden Grünflächen (Schmälerung der Grünflächen im Süden und Südosten) sind flächengleich als Durchgrünungsmaßnahmen auf Freiflächen auf dem Gelände zu ersetzen.

Eingriffsregelung:
In der Begründung unter Nr. 3 wird angegeben, dass die Eingriffsregelung bei der vorliegenden Bauleitplanung gemäß §13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Anwendung findet. § 13a Abs. 2 Nr. 4 bezieht sich nur auf Bauleitplanungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Das bedeutet nur auf Bauleitplanungen mit einer festgesetzten Grundfläche weniger als 20.000 m². Die Eingriffsregelung findet folglich grundsätzlich Anwendung.

Pflanzungen:
- Für die Bepflanzung sind nur heimische standortgerechte Gehölze gemäß der Gehölzartenliste (Textliche Festsetzungen Nr. 12.5) zu verwenden.

- Bei der Auswahl des Pflanzgutes sind die Mindestqualitäten gemäß Nr. 12.1 der Festsetzungen zu verwenden.

- Die Bepflanzung ist unmittelbar nach Inbetriebnahme der Anlage, spätestens jedoch in der nächstfolgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen.
- Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Artenschutzrechtliche Belange:
Werden Bestandsgebäude abgerissen, sind diese zuvor auf dauerhafte Lebensstätten gebäudebewohnender Arten (Fledermausquartiere, Schwalbennester, Mauerseglerniststätten, etc.) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG von einer fach-

kundigen Person (Biologe/in) zu kontrollieren. Ein entsprechender Bericht als Unterlage zur artenschutzrechtlichen Prüfung ist der unteren Naturschutzbehörde Traunstein vorzulegen.

Insofern die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen vollständig umgesetzt werden, wird der oben genannten Planung zugestimmt."

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- Es handelt sich, wie aus den Unterlagen ersichtlich ist, nicht um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, sondern um eine, auf den Teilbereich Fl.-Nr. 820 begrenzte und auf einzelne Festsetzungen beschränkte, Teil-Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes.
- Die bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte und bereits langjährig bestehende Randeingrünung für den Änderungsbereich wird weiterhin als ausreichend angesehen und soll gemäß Ortstermin mit dem Landratsamt lediglich hinsichtlich der Landschaftsbildwirkung hoher Betriebshallen durch Baumpflanzungen ergänzt werden.
- Ungeachtet des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird für die 3. Änderung eine Eingriffsregelung nicht erforderlich, weil die Höchstgrenze für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 unverändert bleibt und somit die bereits zulässige Gesamtversiegelung gleichbleibt (siehe auch Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls). Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
- Änderungen der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung des rechtgültigen Bebauungsplans sind nicht Gegenstand der 3. Änderung.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
11	**0**	

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- Es handelt sich, wie aus den Unterlagen ersichtlich ist, nicht um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, sondern um eine, auf den Teilbereich Fl.-Nr. 820 begrenzte und auf einzelne Festsetzungen beschränkte, Teil-Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes.
- Die bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte und bereits langjährig bestehende Randeingrünung für den Änderungsbereich wird weiterhin als ausreichend angesehen und soll gemäß Ortstermin mit dem Landratsamt lediglich hinsichtlich der Landschaftsbildwirkung hoher Betriebshallen durch Baumpflanzungen ergänzt werden.
- Ungeachtet des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird für die 3. Änderung eine Eingriffsregelung nicht erforderlich, weil die Höchstgrenze für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 unverändert bleibt und somit die

bereits zulässige Gesamtversiegelung gleichbleibt (siehe auch Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls). Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

- Änderungen der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung des rechtgültigen Bebauungsplans sind nicht Gegenstand der 3. Änderung.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Landratsamt Traunstein, untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.412**
  Schreiben vom 25.11.2021

Einwendungen:
„Im Laufe des Jahres wurden der UIB mehrfach und anhaltend Beschwerden über verschiedene Gerüche innerhalb des Plangebietes vorgetragen, deren Art, Ausmaß, Dauer und Herkunft bis dato noch nicht bekannt sind.

Für eine rechtsfehlerfreie Abwägung ist daher die Geruchsbelastung im Umfeld des Gewerbegebietes und insbesondere auch innerhalb des Plangebietes zu untersuchen und zu bewerten.

Möglichkeiten der Überwindung:
Ermittlung und Bewertung der Geruchsbelastung durch ein auf diesem Gebiet zugelassenes Institut.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Die Ermittlung der Geruchsbelastung kann z. B. durch Rasterbegehungen nach DIN 16841-1 erfolgen.

Dadurch können Areale festgelegt werden, in denen schutzwürdige Nutzungen, wie z. B. Büros, Betriebsleiterwohnungen, etc., errichtet werden können und wo diese ggf. aufgrund unzumutbarer Geruchsimmissionen ausgeschlossen werden sollten.

Die Ermittlung der vorhandenen Geruchsvorbelastung dient auch als Entscheidungshilfe, in wie weit geruchsemittierende Betriebe noch angesiedelt werden können.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- Es handelt sich, wie aus den Unterlagen ersichtlich ist, nicht um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das gesamte Gewerbegebiet, son-

dern um eine auf Fl.-Nr. 820 begrenzte Teil-Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

- Die in der Stellungnahme der UIB genannten Geruchsbelastungen haben keinen Bezug zu dieser Bebauungsplanänderung oder dem Änderungsbereich der 3. Änderung, sondern entstammen vermutlich einer Emissionsquelle außerhalb des Änderungsbereichs.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	**0**	

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- Es handelt sich, wie aus den Unterlagen ersichtlich ist, nicht um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das gesamte Gewerbegebiet, sondern um eine auf Fl.-Nr. 820 begrenzte Teil-Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes.
- Die in der Stellungnahme der UIB genannten Geruchsbelastungen haben keinen Bezug zu dieser Bebauungsplanänderung oder dem Änderungsbereich der 3. Änderung, sondern entstammen vermutlich einer Emissionsquelle außerhalb des Änderungsbereichs.

Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von **ing** Traunreut GmbH, Georg-Simon-Ohm-Straße 10, 83301 Traunreut, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hörpolding“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 820, Gemarkung Haßmoning, i. d. F. v. 21.09.2021 mit der Begründung i. d. F. v. Sept. 2021 einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	**0**	

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von **ing** Traunreut GmbH, Georg-Simon-Ohm-Straße 10, 83301 Traunreut, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hörpolding“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 820, Gemarkung Haßmoning, i. d. F. v. 21.09.2021 mit der Begründung i. d. F. v. Sept. 2021 einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

2.2 Antrag auf Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes “Gewerbegebiet Nordost IV“; Antragsteller: IMMVEST Mueller GmbH, Grünwald

Antragsschreiben vom 16.11.2021 der Zahn Ingenieurgesellschaft mbH, Traunreut

„Hiermit stellen wir im Namen des Bauherrn den Antrag auf Änderung des vorhandenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nordost IV“.

Folgender Punkt ist anzupassen:

II./Punkt 3.: Verkaufsfläche ist von 2.500 m² auf 3.250 m² zu ändern.

Die Beauftragung an das Planungsbüro wird durch den Bauherrn erstellt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

Stellungnahme der Verwaltung:
Am 17.01.2020 trat die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost IV“ in Kraft. Bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde auf Antrag der damaligen Grundeigentümer die ursprüngliche Verkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes von 4.400 m² (hiervon 3.000m² Baumarkt und 1.400 m² Gartenmarkt) auf insgesamt 2.500 m² reduziert. Die damalige Planung sah vor, den Bereich des Gartenmarktes abzubrechen.

Inzwischen wurde das Gesamtobjekt verkauft. Der neue Eigentümer möchte den bisherigen Gebäudebestand erhalten und erneut einer Nutzung zuführen. Für den Bereich des ehemaligen Baumarktes wurde der Bauantrag in der Bauausschusssitzung am 20.10.2021 behandelt. Mit einer Verkaufsfläche von 2.649 m² ist die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m² bereits voll ausgeschöpft. Für den Bereich des ehemaligen Gartenmarktes ist die Unterbringung eines gemäß der Traunreuter Sortimentsliste nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von 565 m² vorgesehen. Um die Nutzung dieses Bereichs zu ermöglichen ist die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m² auf 3.250 m² zu erhöhen.

Außerdem ist der Durchführungsvertrag vom Dezember 2019 für den Bereich des Sondergebiets hinsichtlich der Sortimente und der dazugehörigen Verkaufsflächen sowie den Durchführungsfristen den aktuellen bzw. geplanten Verhältnissen anzupassen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stadtrat beschließt die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nordost IV“ gemäß dem Antragsschreiben der Zahn Ingeni-

eurgesellschaft mbH, Traunreut, vom 16.11.2021 im Auftrag und im Namen des Bauherrn – IMMVEST Mueller, Grünwald.
Außerdem ist der Durchführungsvertrag vom Dezember 2019 für den Bereich des Sondergebiets hinsichtlich der Sortimente und der dazugehörigen Verkaufsflächen sowie den Durchführungsfristen den aktuellen bzw. geplanten Verhältnissen anzupassen.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
11	**0**	

Der Stadtrat beschließt die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nordost IV“ gemäß dem Antragsschreiben der Zahn Ingenieurgesellschaft mbH, Traunreut, vom 16.11.2021 im Auftrag und im Namen des Bauherrn – IMMVEST Mueller, Grünwald.
Außerdem ist der Durchführungsvertrag vom Dezember 2019 für den Bereich des Sondergebiets hinsichtlich der Sortimente und der dazugehörigen Verkaufsflächen sowie den Durchführungsfristen den aktuellen bzw. geplanten Verhältnissen anzupassen.

2.3 Bauleitplanverfahren der Gemeinde Nußdorf;
2.3.1 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nußdorf im Bereich „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“; Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Nußdorf hat in seiner Sitzung vom 05.10.2021 die 17. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“ beschlossen.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“ soll angrenzend zum Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaikanlage des Landkreises Traunstein“ in Litzlwalchen ein zentrales Katastrophenschutzzentrum mit Lager, Büros, Schulungsräumen sowie Einsatzzentrale errichtet werden, da es zwischen diesen beiden Nutzungen zahlreiche Synergieeffekte gibt.
Bei dem Katastrophenschutzzentrum handelt es sich um eine Nutzung, die in der Regel nur bei Einsätzen oder bei Übungen, also nur sehr unregelmäßig, in Betrieb ist.

Da sich das geplante Bauvorhaben im Bereich einer Waldfläche befindet und einer Außenbereichslage zuzuordnen ist, ist hier im Parallelverfahren die 17. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Nußdorf, in der Nähe des Ortsteils Litzlwalchen.

Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Planungsbereichs (rot umrandet)

Der Änderungsbereich hat eine Größe von rund 5.400 qm.
Der geplante, nicht einsehbare Erweiterungsbereich selbst ist derzeit Wald und wurde vom Landkreis erworben. Zum Ausgleich des geplanten Eingriffs in den Naturhaushalt ist geplant, eine entsprechende Fläche des Ökokontos des Landkreises Traunstein abzubuchen; Gespräche zur Wahl einer geeigneten Fläche werden geführt.

Mit Schreiben vom 12./18.11.2021 der Gemeinde Nußdorf wird die Stadt Traunreut am Verfahren zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nußdorf im Bereich „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“ beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nußdorf im Bereich „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“ i. d. F. v. 16.09.2021 keine Anregungen vorgebracht.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
11	**0**	

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nußdorf im Bereich „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“ i. d. F. v. 16.09.2021 keine Anregungen vorgebracht.

2.3.2 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“ der Gemeinde Nußdorf; Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Nußdorf hat in der Sitzung vom 05.10.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“ beschlossen.
Im Parallelverfahren erfolgt auch die Änderung des Flächennutzungsplanes (17. Änderung) der Gemeinde Nußdorf.

Der Landkreis Traunstein benötigt ein zentrales Katastrophenschutzzentrum mit Lager, Büros, Schulungsräumen sowie Einsatzzentrale.
Nach Auskunft von Kreisbrandrat Grundner werden im geplanten Zentrallager keinerlei Gefahrstoffe vorgehalten und auch nicht temporär zwischengelagert.

Das Zentrallager soll angrenzend zum Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaikanlage des Landkreises Traunstein“ in Litzlwalchen errichtet werden. Hierfür hat der Landkreis ein Waldstück mit einer Größe von 5.389 m² erworben.

Luftbild mit Darstellung des geplanten Erweiterungsbereichs (blau umrandet) – und den geplanten Bauabschnitten (rote Flächenfarbe)

Der Änderungsbereich hat eine Größe von rund 8.100 qm, die eigentliche Erweiterung umfasst etwa 5.400 qm. Der Änderungsbereich ist größer als der Erweiterungsbereich, da auch Baugrenzen im bestehenden Bebauungsplan angepasst werden.

Der Bereich des Kreisbauhofes ist weitgehend belegt. Nordwestlich grenzt die Fläche einer ehemaligen Mülldeponie an, auf der eine Freiflächenphotovoltaikanlage besteht. Weiter nördlich, in einer Entfernung von über 400 m, liegt der Ortsteil Litzlwalchen. An den übrigen Seiten grenzen Waldflächen an. Im Südosten bilden einzelne Gebäude den Weiler Hartmann. Der geplante Erweiterungsbereich selbst ist derzeit Wald.

Mit Schreiben vom 12./18.11.2021 der Gemeinde Nußdorf wird die Stadt Traunreut am Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“ (Katastrophenschutzzentrum) der Gemeinde Nußdorf beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“ (Katastrophenschutzzentrum) der Gemeinde Nußdorf i. d. F. v. 16.09.2021 keine Anregungen vorgebracht.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	**0**	

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“ (Katastrophenschutzzentrum) der Gemeinde Nußdorf i. d. F. v. 16.09.2021 keine Anregungen vorgebracht.

2.4 Aufstellung eines Bebauungsplanes „Gewerbe- und Mischgebiet – An der Ottinger Straße II“ mit integriertem Grünordnungsplan der Marktgemeinde Waging am See; Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Bauausschuss des Marktes Waging am See hat in seiner Sitzung am 18.02.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Gewerbe- und Mischgebiet – An der Ottinger Straße II“ beschlossen; die entsprechende Flächennutzungsplanänderung (20. Änderung) erfolgt im Parallelverfahren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan sollen die Voraussetzungen für ein Mischgebiet für Gewerbe- und Wohnnutzung im östlichen Teil und im westlichen Teil des Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet für die Bebauung mit Lagerhallen geschaffen werden.

Mit der Ausweisung eines Teilbereichs des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für Erweiterungen bzw. Umsiedlungen aus dem zukünftigen Mischgebiet des im Geltungsbereich ansässigen Bauunternehmens Johann Lamminger GmbH geschaffen werden.
Diese im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellte und gegenwärtig als Freilagerfläche des Bauunternehmens genutzte Fläche soll somit einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt werden.

Der Stadtrat Traunreut hat bereits mit Beschluss vom 25.06.2020 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB der Marktgemeinde Waging mitgeteilt, dass

seitens der Stadt Traunreut zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Gewerbe- und Mischgebiet – An der Ottinger Straße II“ keine Anregungen vorgebracht werden.

Mit Schreiben vom 22.11.2021 der Marktgemeinde Waging am See wird die Stadt Traunreut wiederum am Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Gewerbe- und Mischgebiet – An der Ottinger Straße II“ mit integriertem Grünordnungsplan beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Seitens der Stadt Traunreut werden zum Planentwurf vom 28.07.2021 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Gewerbe- und Mischgebiet – An der Ottinger Straße II“ mit integriertem Grünordnungsplan der Marktgemeinde Waging am See wiederum keine Anregungen vorgebracht.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
11	**0**	

Seitens der Stadt Traunreut werden zum Planentwurf vom 28.07.2021 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Gewerbe- und Mischgebiet – An der Ottinger Straße II“ mit integriertem Grünordnungsplan der Marktgemeinde Waging am See wiederum keine Anregungen vorgebracht.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender — Schriftführer

Hans-Peter Dangschat
Erster Bürgermeister

Gerold Tutsch