

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	26.01.2022
Beginn	16:00 Uhr
Ende	17:00 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
Mollner Michael
Obermeier Paul
Schupfner Markus
Stoib Christian
Trenker Adolf
Winkler Josef
Zembsch Helga (Vertr. f. Lauber Veronika)

Nicht erschienen war(en):
Lauber Veronika

Grund (un)entschuldigt:
entschuldigt

II. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans

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

III. Tagesordnung

1. Beschließende Angelegenheiten

- 1.1 Einführung eines Baumkatasters für die Stadt Traunreut
- Wiedervorlage aus der Bauausschusssitzung vom 17.11.2021

2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „zwischen Jahn-, Kopernikusstraße und Traunring“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 536/574 und 536/575, Gemarkung Traunreut, Jahnstraße 7 und 8;
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 2.2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchholz“ für den Bereich des „Sondergebietes Möbelhaus“ – Flur-Nr. 1016/3, Gemarkung Pierling (Kirchholzweg 2);
Antragsteller: Jobst Liegenschafts GbR, Traunwalchen
- 2.3 Änderung des Bebauungsplanes „Traunfeld“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 90/174, Gemarkung Stein a. d. Traun, Bahnhofstraße 23 c;
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 2.4 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 – Satzungsbeschluss
- 2.5 Änderung des Bebauungsplanes „Wilhelm-Löhe-Zentrum, Salzburger Straße – Trostberger Straße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 846/1, Gemarkung Pierling und der Grundstücke Flur-Nrn. 1069, 1076/2 und 1080/6, Gemarkung Traunreut;
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 2.6 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);
Behandlung der Anregungen - Satzungsbeschluss
- 2.7 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeon-Seebruck („PV-Anlage Pavolding“);
Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- 2.8 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Pavolding“ der Gemeinde Seeon-Seebruck;
Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB

IV. Beschlüsse

1. Beschließende Angelegenheiten

1.1 Einführung eines Baumkatasters für die Stadt Traunreut - Wiedervorlage aus der Bauausschusssitzung vom 17.11.2021

In der Bauausschusssitzung am 17.11.2021 wurde die Einführung eines Baumkatasters für die Stadt Traunreut bereits schon einmal vorgestellt.

In dieser Sitzung zeigte der Stadtgärtnermeister die bisherige Handlungsweise auf, insbesondere wie die Verkehrssicherheitsprüfung der Stadtbäume aktuell durchgeführt und dokumentiert wird. Die Art dieser Prüfung entspricht derzeit noch den rechtlichen Anforderungen.

Aufgrund der immer häufiger auftretenden intensiven Wetterereignisse und den daraus resultierenden Sturmschäden, reagieren Bürger der Stadt Traunreut verärgert und fordern zunehmend die Beseitigung von Bäumen oder eine verbesserte Baumkontrolle.

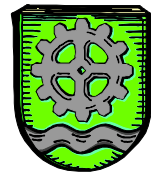
Um dem Klimawandel entgegenzuwirken ist es jedoch wichtig, möglichst viele Bäume in der Stadt zu erhalten, auch um der Erwärmung der Stadtluft entgegenzuwirken.
Dies kommt sowohl der Gesundheit als auch der Wohlfahrtswirkung der Bürger zugute.

Eine Verbesserung der Baumkontrolle mit den notwendigen Standsicherheits-, und Bruchsicherheitskontrollen der Bäume im Stadtgebiet kann erreicht werden, wenn eine weitere Prüfungsebene eingeführt wird (Baumanagement). Hierzu wird zusätzlich eine Fachkraft in der Baumkontrollgruppe benötigt, die die von den Baumkontrolleuren aufgenommenen Ergebnisse auswertet und eine „eingehende Baumprüfung“ durchführen kann. Hierfür bedarf es der Einzelaufnahme jeden Baumes im Stadtgebiet sowie der Dokumentation mittels eines Baumkatasters. So wie wir die Entwicklung der Rechtsprechung einschätzen, wird diese Vorgehensweise bald zum „Stand der Technik“ und somit auch verpflichtend werdend.

Der Bauausschuss hat in der Sitzung am 17.11.2021 noch keine Entscheidung getroffen.
Es sollten zunächst die möglichen Kosten ermittelt werden.

Diese stellen sich wie folgt zusammen:

A. Durchführung durch städtische Mitarbeiter (zusätzliches Personal):



1. Personal:

Auf Nachfrage beim Personalamt der Stadt Traunreut wurde mitgeteilt, dass die Qualifikation für die Eingruppierung im Bereich Gartenbau/Grünanlagen in der Entgeltgruppe 8 angesetzt werden kann.

Dies wäre z. B. eine Fachagrarin/Fachagrarwirt Baumpflege und Baumsanierung mit entsprechender Tätigkeit. Die jährlichen Bruttopersonalkosten in EG 8 mit Erschwerniszuschlägen liegen bei ca. 62.000 €.

2. EDV gestütztes Baumkataster

bestehend aus einem mobilen Erfassungsgerät mit GPS- Modul und einer Software mit Lizenz zur Grundlagenerfassung, Regelkontrolle, Datenaustausch, Anschaffungskosten einmalig ca. 6.700 €

3. Handwerkzeug zur Baumbegutachtung und Sanierung

Anschaffungskosten einmalig ca. 1.700 €

Kostenzusammenstellung:

im ersten Jahr (Personal + Ersteinrichtung Software) : ca. 70.000 €

für die Folgejahre : : ca. 63.000 €

Aufwandsberechnung bei der Annahme

von 10.000 Bäumen und drei Jahren: 196.258 € D/a : : ca. 65.000 €

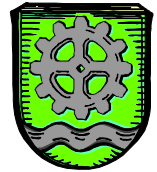
B. Durchführung durch ein externes Baumgutachterbüro:

1. Fremdvergabe der Aufnahme zur Erstbegutachtung bei einem angedachten jährlichen Mindestumfang von 5.000 Bäumen beläuft sich die Vergabesumme auf ca. 65.000 €.
2. Fremdvergabe zur Abnahme der nach der Erstaufnahme auftretenden Mängel. geschätzter Umfang bei ca. 2.000 Bäumen würden Kosten in Höhe von ca. 10.000 € anfallen.
3. Kosten für die Grundausrüstung Stadt GIS-Programm und Zubehör für die städt. Baumkontrolleure: ca. 8.000 €.

Ein Gutachterbüro würde nur die Erstaufnahme und den Eintrag ins Baumkataster übernehmen. Eine Abnahme der daraufhin durchgeführten notwendigen Arbeiten wäre als zusätzliche Maßnahme anzusehen. Eine Baumkontrolle auf Flächen mit einer niedrigen Priorität, wie sie z. B. im Forst oder bei Ortsrandeingrünungen stattfinden, finden in der Vergabeleistung noch keine Berücksichtigung, da erst die Mängel aus der Baumkontrolle abgearbeitet werden müssen.

Vorteile einer Vergabe an ein externes Baumgutachterbüro sind die Haftungsübernahme zwischen Aufnahme des Mangels und der Beseitigung sowie die schnelle und fachlich einwandfreie Digitalisierung und Datenübertragung.

Nachteile sind, dass ein Zugzwang zwischen Aufnahme und Durchführung entsteht, dass in der Mangelbehebung der Baumpfleger nicht vor Ort ist, dass die angedachten Nebenarbeiten nicht betreut und bearbeitet werden (Leistungen



aufgeführt im Beschluss vom 17.11.2021 unter „wichtige Maßnahmen zur Baumerhaltung“).

Kostenzusammenstellung:

im ersten Jahr : ca. 83.000 €
im zweiten Jahr : ca. 76.000 €
für die Folgejahre : ca. 58.000 €
Aufwandsberechnung bei der Annahme
von 10.000 Bäumen und drei Jahren: 217.318 € D/a ca. 72.000 €

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss beschließt die Gründung einer neuen, festen Baumkontrolltruppe mit dem vorhandenem Bauhofpersonal (zwei Baumkontrolleure) und Einstellung einer neuen Fachkraft als geprüfte/r Fachagrarin/ Fachagrarin Baumpflege und Baumsanierung (ETT; FAW), Aufbau eines Baumkatasters und alle weiteren aufgeführten Leistungen sind zu erfüllen.
Die Haushaltsmittel in Höhe von 70.000 € sind im Nachtragshaushalt bereitzustellen sowie der Stellenplan entsprechend zu ergänzen.

für 7	gegen 4	Beschluss:
-----------------	-------------------	-------------------

Der Bauausschuss beschließt die Gründung einer neuen, festen Baumkontrolltruppe mit dem vorhandenem Bauhofpersonal (zwei Baumkontrolleure) und Einstellung einer neuen Fachkraft als geprüfte/r Fachagrarin/ Fachagrarin Baumpflege und Baumsanierung (ETT; FAW), Aufbau eines Baumkatasters und alle weiteren aufgeführten Leistungen sind zu erfüllen.
Die Haushaltsmittel in Höhe von 70.000 € sind im Nachtragshaushalt bereitzustellen sowie der Stellenplan entsprechend zu ergänzen.

2. Vorberatende Angelegenheiten

2.1 Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „zwischen Jahn-, Kopernikusstraße und Traunring“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 536/574 und 536/575, Gemarkung Traunreut, Jahnstraße 7 und 8; 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 29.11.2021

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

- **Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde, München**
Schreiben vom 02.11.2021

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

Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll bei den Grundstücken Fl.Nrn. 536/574 und 536/575 der Gemarkung Traunreut (Jahnstraße 7 und 8) eine Erhöhung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte von zwei auf drei ermöglicht werden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 0,16 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Bewertung

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „zwischen Jahn-, Kopernikusstraße und Trauring“ steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die zustimmende Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde, München, vom 02.11.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Herr Stadtrat Dorfhuber ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	0	

Die zustimmende Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde, München, vom 02.11.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der 7. Änderung wurden ohne Geschossbeschränkung folgende zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten zugelassen:

- Fitness-Studio max. 1.200 m²,
- Café max. 400 m²,
- Zustellstützpunkt Post max. 1.025 m².

Für diese Änderung sind folgende Nutzungen geplant:

- Fitness-Studio max. 1.200 m²,
- Zustellstützpunkt Post max. 1.550 m² / 1.820 m²
- Café max. 270 m² / 0 m²

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchholz“ für den Bereich des „Sondergebietes Möbelhaus“ – Flur-Nr. 1016/3, Gemarkung Pierling, gemäß dem Antragsschreiben vom 06.12.2021 der Jobst Liegenschafts GbR, Traunwalchen.

Herr Stadtrat Dorfhuber ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchholz“ für den Bereich des „Sondergebietes Möbelhaus“ – Flur-Nr. 1016/3, Gemarkung Pierling, gemäß dem Antragsschreiben vom 06.12.2021 der Jobst Liegenschafts GbR, Traunwalchen.

2.3 Änderung des Bebauungsplanes „Traunfeld“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 90/174, Gemarkung Stein a. d. Traun, Bahnhofstraße 23 c; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 05.11.2021
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 05.11.2021
- Landratsamt Traunstein, untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40
Schreiben vom 30.11.2021

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

- **Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde, München**
Schreiben vom 04.11.2021

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

Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 90/174 der Gemarkung Stein a. d. Traun (Bahnhofstraße 23c) eine Nachverdichtung, durch Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten von vier auf sechs, ermöglicht werden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 1060 m² und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt bzw. festgesetzt.

Bewertung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Traunfeld“ steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

Herr Stadtrat Dorfhuber ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

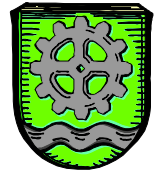
für 10	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

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

- **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, München**
Schreiben vom 29.11.2021

Bahnstrecke 5730 Traunstein – Garching/bei Bahn-km 16,0/links der Bahn

„Die DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Deutschen Bahn AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zu oben genanntem Verfahren.



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

Infrastrukturelle Belange

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Immobilienrelevante Belange

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung befinden sich keine Bahnflächen im Eigentum der DB Netz AG.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei zukünftigen Bauarbeiten, Neubauvorhaben sowie Abbrucharbeitern in Bahnnahe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragunterlagen (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Schlussbemerkungen

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams, [REDACTED], zu wenden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG wird zur Kenntnis genommen. Der Deutschen Bahn AG werden die Genehmigungs- bzw. Freistellungsunterlagen vorgelegt. Das Abwägungsergebnis wird ebenfalls zur Kenntnis zugesandt.

Herr Stadtrat Dorfhuber ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

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

Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG wird zur Kenntnis genommen. Der Deutschen Bahn AG werden die Genehmigungs- bzw. Freistellungsunterlagen vorgelegt. Das Abwägungsergebnis wird ebenfalls zur Kenntnis zugesandt.

Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Architektin Dipl.-Ing. (FH) Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, gefertigte Bebauungsplanänderung „Traunfeld“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 90/174, Gemarkung Stein a. d. Traun, Bahnhofstraße 23 c, i. d. F. v. 29.09.2021 mit der Begründung i. d. F. v. 28.10.2021 als Satzung.

Herr Stadtrat Dorfhuber ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

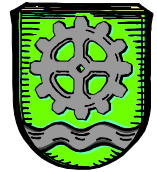
für 10	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Architektin Dipl.-Ing. (FH) Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, gefertigte Bebauungsplanänderung „Traunfeld“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 90/174, Gemarkung Stein a. d. Traun, Bahnhofstraße 23 c, i. d. F. v. 29.09.2021 mit der Begründung i. d. F. v. 28.10.2021 als Satzung.

- 2.4 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 – Satzungsbeschluss**

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 09.11.2021



- Landratsamt Traunstein, untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T
Schreiben vom 25.11.2021
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, RegionalCenter Traunreut
Schreiben vom 08.12.2021

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

- **Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde, München**
Schreiben vom 11.11.2021

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 17.06.2021 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Sie steht auch in der vorliegenden Fassung vom 30.09.2021 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.

- **Stadtwerke Traunreut**
Schreiben vom 08.11.2021

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

Die Wasserversorgung ist gesichert.
Der Wasserleitungshausanschluss muss neu verlegt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung ist gesichert.
Schmutzwasserleitung und Kontrollschacht muss ebenfalls neugebaut werden.

Das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist in den Untergrund einzuleiten.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Neuverlegung des Wasserleitungshausanschlusses, der Neubau der Schmutzwasserleitung und des Kontrollschachtes sind Teil der folgenden Bauausführung bzw. des Entwässerungsgesuches. Der Hinweis über das Einleiten des Niederschlagswassers in den Untergrund ist unter Unterpunkt 3.2 bei Punkt 3.0 wasserschutzrechtliche Hinweise bereits enthalten.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Neuverlegung des Wasserleitungshausanschlusses, der Neubau der Schmutzwasserleitung und des Kontrollschachtes sind Teil der folgenden Bauausführung bzw. des Entwässerungsgesuches. Der Hinweis über das Einleiten des Niederschlagswassers in den Untergrund ist unter Unterpunkt 3.2 bei Punkt 3.0 wasserschutzrechtliche Hinweise bereits enthalten.

- **Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Freilassing**
Schreiben vom 11.11.2021

„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.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**
Schreiben vom 17.11.2021

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

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

- **Landratsamt Traunstein, untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
Schreiben vom 15.12.2021

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

Gegen das o. g. Vorhaben bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Die Planung berührt keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht oder besonders geschützte Lebensräume. Beim Änderungsbereich handelt es sich um ein unbebautes Grundstück in einem Siedlungsgebiet.

Grünordnung:

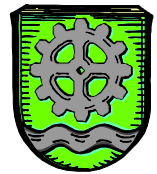
Die Bäume sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des Baugebietes zu pflanzen. Grundsätzlich sind die Bäume und die Sträucher dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Versiegelung:

Für Wege, Zufahrten, Stellplätze sind vorrangig versickerungsfähige Beläge zu verwenden, um den Versiegelungsgrad möglichst zu reduzieren.

Artenschutz:

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß Nr. 3.1 der textlichen Festsetzungen sind zwingend einzuhalten.



Insofern die in dem Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen vollständig umgesetzt werden, wird der o.g. Planung zugestimmt.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein untere Naturschutzbehörde, SG 4.14, wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein untere Naturschutzbehörde, SG 4.14, wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Landratsamt Traunstein, untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 06.12.2021

Anmerkung zur Abwägung:

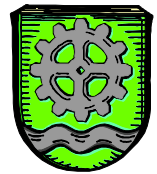
„Bei der Beurteilung der bestehenden Bebauungsstruktur im Vergleich zur geplanten Bebauung ist weniger die Historie der Entstehung, sondern die faktisch vorhandene Baustruktur ausschlaggebend. Es wurde neben der rechtwinkligen Anordnung auch die Dichte der geplanten Bebauung angesprochen. Der Begriff „Zufälligkeit“ ist nicht in Verbindung mit der Charakteristik einer bestehenden Bebauung anwendbar, weil das keine Eigenschaft einer Baustruktur ist.

Der Vergleich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der WE-Zahl mit der rechtskräftigen Fassung war in unserer Stellungnahme nicht korrekt. Es wurde fälschlicherweise von der Fassung aus 2016 ausgegangen. Daher wäre es hilfreich, bei Ausführungen dieser Art in der Begründung das Datum der entsprechenden rechtskräftigen Fassung mit anzugeben.

Textliche Festsetzungen 2.3 und 2.4:

Statt Festsetzungen, die „ausnahmsweise“ zulässig sind, wäre eine abschließende Regelung klarer. Es stellt sich die Frage, wodurch die Ausnahme charakterisiert ist, um zulässig zu sein. Es wird daher empfohlen, den Begriff „ausnahmsweise“ einfach zu streichen.

Die Ausführung zu „zulässigen Abstandsflächen nach BayBO Art. 6“ ist unklar und im Übrigen entbehrlich. Gemeint sind ggf. die erforderlichen Abstände der aus der Fassade hervortretenden Bauteile zu den Grundstücksgrenzen.



Es kann sich grundsätzlich nur um erforderliche Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 Abs. 5 Satz 1 handeln, sofern Bezug genommen wird. Nur wenn Abstandsflächen abweichend nach Satz 2 festgesetzt werden sollen, handelt es sich um „zulässige“ Abstände.

Hinweise zu Plan und Legende:

Die Umgrenzung der Flächen für die Tiefgarage kann an den Baugrenzen unterbrochen werden, weil die Baugrenze die rot gestrichelte Linie ersetzt.

4 ST-P Zahl der Stellplätze, 4 Stück oberirdisch, hier: privat
TGa 24 ST Zahl der Stellplätze Tiefgarage, 24 Stück

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise und Anregungen des Landratsamtes Traunstein, untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40, werden zur Kenntnis genommen und eingearbeitet.

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

Die Hinweise und Anregungen des Landratsamtes Traunstein, untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40, werden zur Kenntnis genommen und eingearbeitet.

Folgende Privatpersonen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- [REDACTED], **Sonnenstraße 2, Traunreut**
Schreiben vom 13.12.2021

„Bei dem Grundstück am Keplerweg 4 handelt es sich um eine ehemalige Altlastenverdachtsfläche W8221-01-V018 der IABG. Auf Teilen des Grundstücks wurde der kontaminierte Boden abgetragen und entsorgt.

Leider ist es aber durchaus möglich, dass sich unter dem Haus und Swimmingpool belastetes Erdreich befindet - was auch erwähnt wird – weil dort bisher keine Bodenproben genommen werden konnten. In diesem Bereich ist die Errichtung einer Tiefgarage geplant, wofür es notwendig ist, auch in tiefere Schichten vorzudringen.

Ich fordere Sie deshalb auf, beim Abriss des Hauses und Swimmingpools dafür Sorge zu tragen, dass entsprechende Untersuchungen durch die zuständige Stelle beim Landesamt für Umweltschutz eingeplant werden. Es ist keinesfalls ausreichend so vorzugehen, wie unter Punkt 8. Bodenimmissionen geschrieben:

„Sollten trotzdem auf beiden Grundstücken noch weitere Stoffe dieser Art gefunden werden, sind diese unverzüglich den zuständigen Behörden anzuzeigen. Eventuelle Kampfmittelfunde sind sofort bei der Polizeistation bzw. dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden“!

Wer soll ohne fachkundige Ausbildung erkennen, ob es sich um belastetes Material handelt?

Ich widerspreche deshalb auch dem geplanten Vorgehen, bei dem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll! Die Möglichkeit der Abschichtung (§ 2 Abs. 4 Satz 5) kann deshalb in diesem Fall, wie oben bereits begründet, nicht angewendet werden.

Zu Punkt 9. Grünordnung und Naturschutz ist der Vermerk bezüglich des geplanten Vorgehens in Bezug auf die Fledermäuse, die auf dem Grundstück leben, falsch! Das hatte Herr Dr. Winter während der Stadtratssitzung am 30.09.2021 hinterfragt.

Derzeitiger Wortlaut auf der Änderung des Bebauungsplans:

..... „Nachdem vom Abriss des Gebäudes keine Fledermausquartiere betroffen sind, ist die Schaffung von Ersatzquartieren durch Fledermauskästen nicht erforderlich.“

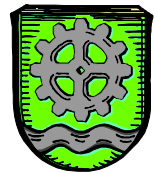
Tatsache ist jedoch, dass im/am Gebäude sehr wohl Fledermäuse leben, woraus sich natürlich die Notwendigkeit zur Schaffung eines entsprechenden neuen Quartiers in der gewohnten Umgebung ergibt. Dies erfordert auch eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

In Erwartung einer Stellungnahme zu Ihrem weiter geplanten Vorgehen verbleibe ich mit freundlichen Grüßen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

In Bezug auf Punkt 9., Grünordnung und Naturschutz, wird auf Unterpunkt 5.1. auf das artenschutzrechtliche Gutachten zu Fledermäusen durch das Planungsbüro Schuardt, Traunstein, unter Punkt 5.0 Naturschutzrechtliche Hinweise verwiesen; ebenso auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde SG 4.14: "Gegen das o. g. Vorhaben bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Die Planung berührt keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht oder besonders geschützte Lebensräume".

Punkt 8. ist in der jetzigen Bebauungsplanänderung vom 30.09.2021 nicht mehr ausgewiesen, da beide Grundstücke nicht mehr in der Liste der ehemaligen Altlastenfläche (Böden mit erheblich umweltgefährdeten Stoffen) aufgeführt werden, aufgrund der zwischendurch erfolgten Bereinigung. Ob im Grundstück unter dem Wohnhaus und dem Becken eventuell noch belastendes Material vorhanden ist, kann erst bei dessen Abbruch geklärt werden, nicht durch eine Umweltprüfung im Vorfeld. Hierfür steht unter Punkt 1.4 bei den Hinweisen: "Sollten während der



Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen". Außerdem hat das Landratsamt Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz in seiner Stellungnahme festgestellt, dass „aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.“

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

In Bezug auf Punkt 9., Grünordnung und Naturschutz, wird auf Unterpunkt 5.1. auf das artenschutzrechtliche Gutachten zu Fledermäusen durch das Planungsbüro Schuardt, Traunstein, unter Punkt 5.0 Naturschutzrechtliche Hinweise verwiesen; ebenso auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde SG 4.14: "Gegen das o. g. Vorhaben bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Die Planung berührt keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht oder besonders geschützte Lebensräume".

Punkt 8. ist in der jetzigen Bebauungsplanänderung vom 30.09.2021 nicht mehr ausgewiesen, da beide Grundstücke nicht mehr in der Liste der ehemaligen Altlastenfläche (Böden mit erheblich umweltgefährdeten Stoffen) aufgeführt werden, aufgrund der zwischendurch erfolgten Bereinigung. Ob im Grundstück unter dem Wohnhaus und dem Becken eventuell noch belastendes Material vorhanden ist, kann erst bei dessen Abbruch geklärt werden, nicht durch eine Umweltprüfung im Vorfeld. Hierfür steht unter Punkt 1.4 bei den Hinweisen: "Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen". Außerdem hat das Landratsamt Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz in seiner Stellungnahme festgestellt, dass „aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.“

- **Rechtsanwälte Bergmann & Kollegen, Bruckmühl**
in Vertretung der [REDACTED]
Traunreut
Schreiben vom 14.12.2021

„In vorbezeichneter Angelegenheit dürfen wir auf die bereits bekannte Vertretung der [REDACTED] **Keplerweg 3, 83301 Traunreut**, Bezug nehmen. Eine uns auch in dieser Angelegenheit legitimierende Vollmacht reichen wir nach, dürfen selbige jedoch bereits an dieser Stelle nochmals anwaltlich versichern.

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 03.11.2021 hin.

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

1. Grundeigentum/Betroffenheit der Einwender

Die [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.

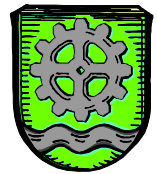
Sowohl hinsichtlich Art als auch Maß der baulichen Nutzung waren in der jüngeren Vergangenheit die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffend die angrenzenden Grundstücke regelmäßig einzuhalten.

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.

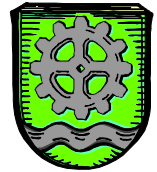
2. Ausweislich der Begründung zur (erneuten) Änderung des Bebauungsplanes dürfen ist festzuhalten wie folgt:



„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 gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung vom 28.01.2020 von 20 WE auf 16 WE reduziert und stellt damit eine Verbesserung gegenüber dem ursprünglichen Wert dar. Eine Begründung wird somit hinfällig. 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 gegenüber der vorherigen rechtskräftigen Bebauungsplanänderung von 0,49 auf 0,48 reduziert. Damit wird die rechtskräftige GRZ nicht überschritten, sondern leicht unterschritten. Insofern keine Begründung notwendig. Es sind drei Vollgeschosse zugelassen. Das dritte Geschoss ist bei allen Gebäuden als zurückgesetztes Laternengeschoss auszubilden. Die seitliche Wandhöhe (Schnittpunkt Oberkante Fertigbelag Terrasse) wird mit 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 Zeltedächer, deren perspektivischen Fluchtpunkte im Firstpunkt zusammenfallen und somit die Höhe optisch reduzieren im Zusammenspiel mit der niedrigen Dachneigung von 12 Grad. Die Höhe der Baukörper am Firstpunkt der Zeltedächer von 10,50 m orientiert der höheren Bebauung im Quartier, z. B. am Gebäude nordöstlich sowie an der annähernd hohen Bebauung nordwestlich am Trauring. Sowohl die Baukörperstellung als auch die Höhenentwicklung der Gebäude in ihrer Differenzierung ist in verschiedenen Modellschritten entwickelt worden. Durch



das "Laternengeschoss" erhöht sich die 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 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. 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 (OK Dachhaut fertig, First) darf die OK der 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 auch ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt, da sie die zulässigen Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 nicht überschreiten. 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. 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. Damit wird einem kosten- und flächensparenden Bauen Rechnung getragen.“

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.

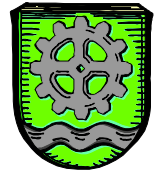
3. Namens und im Auftrag unserer Mandanten dürfen wir vorausschicken, dass sich das streitgegenständliche Projekt aus tatsächlichen wie rechtlichen nicht wird realisieren lassen.

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.

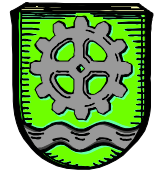
Für die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung ist demgegenüber das Abwägungsgebot maßgeblich, das gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darauf gerichtet ist, die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und unverhältnismäßige oder gleichheitswidrige 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.

Die angedachte Nutzung auf den streitgegenständlichen Flächen – namentlich zuerst Boardinghäuser und nunmehr Mehrfamilienhäuser; demnach je nach Interessenlage des Bauträgers – steht hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zu-



lässigkeit im deutlichen, bauplanungsrechtlichen Widerspruch zu der im Übrigen vorhandenen Bebauung.

Der ursprüngliche Bebauungsplan, dieser noch vor der Bebauungsplanänderung zu Boardinghäusern hin, 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 Investorensseite hin erfolgt.

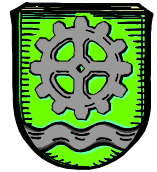
Vorliegend soll durch einzelfallbezogene Änderung eines Bebauungsplanes letztlich wirtschaftlichen Interessen auf Investorensseite entsprochen werden. Eine städteplanerische Rechtfertigung ist in Ansehung dieser wie auch den nachfolgenden Ausführungen nicht ersichtlich.

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.

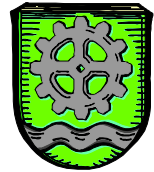
Dies schließt zwar grundsätzlich eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bebauungsplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht aus. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung auf die Ebene des Planvollzugs sind allerdings überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass 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.

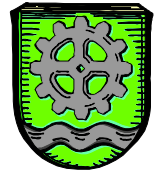
Die Begründung zum Bebauungsplan greift die Verkehrsthematik i. S. eines Verkehrskonzeptes nicht ansatzweise auf und handelt die Thematik im Zuge der Erschließungssituation – ohne weitere Berücksichtigung der Folgefragen – nur pauschal ab.

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 seit 21.03.2016, verweisen.

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

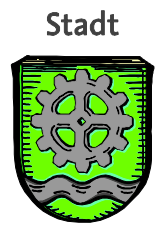
Das Streitgegenständliche Vorhaben soll eine Geschossflächenzahl von 0,83 ausweisen.

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 aneinandergelagert sind.

Wir dürfen hier weiter an in Anknüpfung an den vorherig maßgeblichen Bebauungsplan in Erinnerung rufen, dass hier seinerzeit eine Wohnbebauung von sieben Wohneinheiten als verträglich angesehen wurde. Nach den nunmehrigen Planungen sollen hier 16 Wohneinheiten entstehen, mithin mehr als die doppelte Anzahl.

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



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.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die beiden Schreiben der Rechtsanwälte Bergmann und Kollegen vom 09.07.2021 und 14.12.2021 zur jeweiligen öffentlichen Auslegung des Entwurfsplanes zur Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ sind nahezu wortgleich.

Sie unterscheiden sich lediglich hinsichtlich des Passus zu den vier Einzelhäusern und der Geschossflächenzahl.

Außerdem sind die zitierten Ausschnitte aus den beiden unterschiedlichen Begründungen abweichend.

Schreiben vom 09.07.2021:

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

„Das streitgegenständliche Vorhaben soll eine Geschossflächenzahl von 0,80 ausweisen.“

Schreiben vom 14.12.2021:

„Der ursprüngliche Bebauungsplan, dieser noch vor der Bebauungsplanänderung zu Boardinghäusern hin, trägt der Umgebungsbebauung hinreichend dahingehend Rechnung, als dieser **vier Einzelhäuser** vorsieht.“

„Das streitgegenständliche Vorhaben soll eine Geschossflächenzahl von 0,83 ausweisen.“

Geänderte Satz- oder Absatzstellungen sind nicht vermerkt.

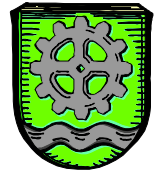
Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Da mit dem Einwendungsschreiben vom 14.12.2021 keine wesentlich neuen Gesichtspunkte aufgeführt werden, wird auf den Stadtratsbeschluss vom 30.09.2021 verwiesen. Zur Klarstellung wird der Beschluss vom 30.09.2021 nochmals angefügt.

Beschluss des Stadtrates vom 30.09.2021:

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,

Trauring 104: 6 WE,

Trauring 106: 5 WE und eine Praxis für Physiotherapie,

Trauring 108: 2 WE,

Trauring 110: 3 WE,

Trauring 112: 2 WE,

Trauring 114: 2 WE.

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

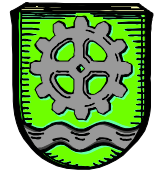
Auch sieht der Bebauungsplan „Gebiet zwischen Trauring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ im Bereich der Bungalowbauten eine Nachverdichtung durch ein weiteres Vollgeschoss sowie die Zulassung von zwei bis drei Wohneinheiten vor.

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 Trauring 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 Trauring 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 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.

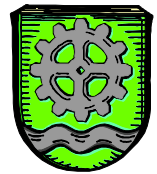
Nach § 4 Abs. 4 BauGB ist auf Grund der vorhandenen Nutzungen von einem "Allgemeinen Wohngebiet" für das gesamte Gebiet auszugehen. Nicht von einem reinen Wohngebiet! Das Quartier wurde bereits im vorausgehenden Flächennutzungsplan als "Wohngebiet" ausgewiesen. In der ersten Bebauungsplanänderung ist 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 "Einfamilienhäuser" festgesetzt worden, sondern mit "Einzelhäuser". 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.

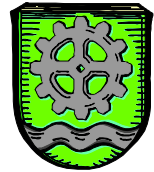
für 11	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Da mit dem Einwendungsschreiben vom 14.12.2021 keine wesentlich neuen Gesichtspunkte aufgeführt werden, wird auf den Stadtratsbeschluss vom 30.09.2021 verwiesen. Zur Klarstellung wird der Beschluss vom 30.09.2021 nochmals angefügt.

Beschluss des Stadtrates vom 30.09.2021:

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,

Trauring 104: 6 WE,

Trauring 106: 5 WE und eine Praxis für Physiotherapie,

Trauring 108: 2 WE,

Trauring 110: 3 WE,

Trauring 112: 2 WE,

Trauring 114: 2 WE.

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

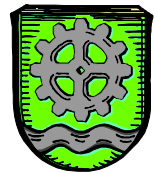
Auch sieht der Bebauungsplan „Gebiet zwischen Trauring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ im Bereich der Bungalowbauten eine Nachverdichtung durch ein weiteres Vollgeschoss sowie die Zulassung von zwei bis drei Wohneinheiten vor.

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 Trauring 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 Trauring 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 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.

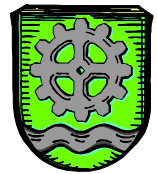
Nach § 4 Abs. 4 BauGB ist auf Grund der vorhandenen Nutzungen von einem "Allgemeinen Wohngebiet" für das gesamte Gebiet auszugehen. Nicht von einem reinen Wohngebiet! Das Quartier wurde bereits im vorausgehenden Flächennutzungsplan als "Wohngebiet" ausgewiesen. In der ersten Bebauungsplanänderung ist 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 "Einfamilienhäuser" festgesetzt worden, sondern mit "Einzelhäuser". 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.

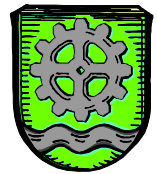
Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Mag. Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner Martin Jobst, Breslauer Straße 6, 83301 Traunreut, gefertigte 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. 30.09.2021 mit der Begründung i. d. F. v. 30.09.2021, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

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

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Mag. Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner Martin Jobst, Breslauer Straße 6, 83301 Traunreut, gefertigte 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. 30.09.2021 mit der Begründung i. d. F. v. 30.09.2021, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.



**2.5 Änderung des Bebauungsplanes „Wilhelm-Löhe-Zentrum, Salzburger Straße – Trostberger Straße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 846/1, Gemarkung Pierling und der Grundstücke Flur-Nrn. 1069, 1076/2 und 1080/6, Gemarkung Traunreut;
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss**

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 30.11.2021
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, RegionalCenter Traunreut
Schreiben vom 23.12.2021

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

- **Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Freilassing**
Schreiben vom 06.12.2021

„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://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.

- **Stadtwerke Traunreut**
Schreiben vom 06.12.2021

Hinweis:

„Das Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen ist in den Untergrund einzuleiten. Entsprechende Anlagen sind zu planen und auszuführen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Versickerung von Dach- und Hofflächenwasser wurde bereits in den Hinweisen des rechtsgültigen Bebauungsplans ausreichend behandelt.

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

Die Versickerung von Dach- und Hofflächenwasser wurde bereits in den Hinweisen des rechtsgültigen Bebauungsplans ausreichend behandelt.

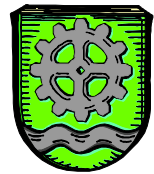
- **Landratsamt Traunstein, untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 09.12.2021

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Die Bemessung der Wandhöhe (Festsetzung Nr. 2) ist ab einem fixen unteren Bezugspunkt bzw. einer definierten Ebene (z. B. OK Rohfußboden über NN) festzulegen, was u. a. auch gleichzeitig die Definition der Höhenlage des Gebäudes darstellt.

Die Geländehöhen im Bereich des Baugebietes bewegen sich zwischen ca. 553,25 (SW) und 555, 10 (NO) m ü.NN nach den Angaben des Geoinformationssystems (GIS).

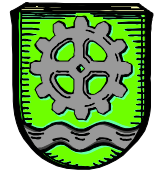


Zur Bemessung der Wandhöhe ist das auszugsweise beigefügte Urteil des VG München vom 24.08.2010 – M 1 K 10.1525 sinngemäß zu beachten:

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 Bebauungsplan 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.).

Die Baugrenzen reichen zum Teil bis an die Grundstücksgrenzen. In diesem Zusammenhang sollte entweder die Anwendung der Abstandflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet oder ein entsprechend vermasster Abstand der Baugrenze zu den Grundstücksgrenzen eingeplant werden. Hierbei sind die zulässigen Wand- bzw. Gebäudehöhen zu berücksichtigen, um eine Beeinträchtigung nachbarrechtlicher Belange im Hinblick auf die Festsetzung abweichender Abstandflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO über die Bauleitplanung auszuschließen.



Die zulässigen Wandhöhen sollen sich „nach den Eintragungen in der Planzeichnung richten“ – dort wäre der konkrete Verweis auf die Schemaschnitte sinnvoll, da sich im Planteil selbst keine Einträge für Wandhöhen befinden.

Die Erschließungsflächen für private Parkplätze sind keine Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Dazu muss in der Bauleitplanung keine nähere Bestimmung bzw. Zuordnung erfolgen. Die Erschließungsflächen ergeben sich bereits aus der Anordnung und Erschließung der Stellplätze.

In der Begründung sollte auf die Frage der städtebaulichen Einfügung der geplanten Baukörperhöhen eingegangen werden.

Auf dem Deckblatt oder beispielsweise im Punkt 3 der Begründung sollte die Verfahrensart § 13 a BauGB mit angegeben werden, sie ist derzeit im vorletzten Gliederungspunkt der Begründung angeführt. Sinnvoll wäre auch im Plan (Schriftkopf) das Verfahren § 13 a BauGB zu vermerken.

Hinweise:

Die Darstellung von wasserdurchlässigen Flächen und öffentlichen Verkehrsflächen sollte im Plan farblich differenziert werden. Derzeit ist kein Unterschied erkennbar.

Die Perlschnur um den Reitplatz ist kaum zu erkennen, da sie teilweise von der Farbfläche überdeckt wird.

Der unter Festsetzung 9 angeführte Spielplatz ist nicht im Planteil enthalten.

Es sollte die Formulierung „überbaubaren bzw. überbauten ... Flächen“ gewählt werden.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

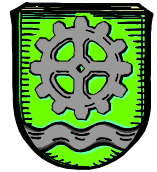
Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Als fixe untere Bezugspunkte für die zulässigen Wandhöhen werden die Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhen festgesetzt.

Zur Festsetzung der Höhenlage der möglichen Gebäude werden für die Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhen in den Baubereichen 1 und 2 maximale Werte in Meter über Normalhöhennull angegeben, die sich an der derzeitigen Geländesituation orientieren.

Bezüglich der Baugrenzen und Abstandsflächen ist im rechtsgültigen Bebauungsplan unter Punkt 3 festgesetzt, dass die Bestimmungen der BayBO einzuhalten sind.

Zur Verdeutlichung der zulässigen Wandhöhen und der möglichen Dachformen wird in den „Festsetzungen durch Text“ unter Punkt C2 der Verweis auf die Schemaschnitte eingefügt. Der Verweis auf „Eintragungen in der Planzeichnung“ wird gestrichen.



Die Erschließungsflächen für die privaten Parkplätze werden nicht als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an der Umgebungsbebauung, so dass eine städtebauliche Einfügung gewährleistet wird. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

Das Verfahren gemäß § 13 BauGB wird sowohl im Plankopf der Satzung wie auch im Deckblatt der Begründung ergänzt.

Die Unterscheidung der wasserdurchlässigen Flächen und der Verkehrsflächen im Lageplan wird deutlicher dargestellt.

Die unter Punkt 9 der Festsetzungen angeführte Formulierung „Die nicht überbauten oder als Spielplatz angelegten Flächen“ wird ersetzt durch „Die nicht überbauten bzw. nicht überbaubaren Flächen“.

Der Planfertiger, Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitekten PartGmbH, wird mit der Durchführung der vorausgegangenen Beschlüsse beauftragt.

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

Als fixe untere Bezugspunkte für die zulässigen Wandhöhen werden die Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhen festgesetzt.

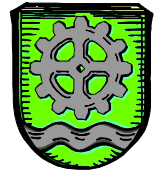
Zur Festsetzung der Höhenlage der möglichen Gebäude werden für die Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhen in den Baubereichen 1 und 2 maximale Werte in Meter über Normalhöhennull angegeben, die sich an der derzeitigen Geländesituation orientieren.

Bezüglich der Baugrenzen und Abstandsflächen ist im rechtsgültigen Bebauungsplan unter Punkt 3 festgesetzt, dass die Bestimmungen der BayBO einzuhalten sind.

Zur Verdeutlichung der zulässigen Wandhöhen und der möglichen Dachformen wird in den „Festsetzungen durch Text“ unter Punkt C2 der Verweis auf die Schemaschnitte eingefügt. Der Verweis auf „Eintragungen in der Planzeichnung“ wird gestrichen.

Die Erschließungsflächen für die privaten Parkplätze werden nicht als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an der Umgebungsbebauung, so dass eine städtebauliche Einfügung gewährleistet wird. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.



Das Verfahren gemäß § 13 BauGB wird sowohl im Plankopf der Satzung wie auch im Deckblatt der Begründung ergänzt.

Die Unterscheidung der wasserdurchlässigen Flächen und der Verkehrsflächen im Lageplan wird deutlicher dargestellt.

Die unter Punkt 9 der Festsetzungen angeführte Formulierung „Die nicht überbauten oder als Spielplatz angelegten Flächen“ wird ersetzt durch „Die nicht überbauten bzw. nicht überbaubaren Flächen“.

Der Planfertiger, Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitekten PartGmbB, wird mit der Durchführung der vorausgegangenen Beschlüsse beauftragt.

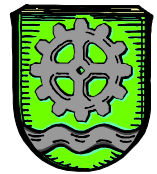
- **Landratsamt Traunstein, Tiefbauverwaltung, SG 3.13**
Schreiben vom 13.12.2021

„Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt –
Erschließung (ODE) von Traunreut an der Kreisstraße **TS 42** bei ca. Station **TS 42_140_2,000 km links**.“

Mit o. g. Änderung des Bebauungsplanes, erstellt durch Landschaftsarchitekten Mühlbacher und Hilse, Herzog-Friedrich-Str. 12, 83278 Traunstein, i. d. F. vom 17.11.2021, besteht seitens der Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Traunstein, Einverständnis.

Folgendes ist textlich und zeichnerisch festzusetzen:

1. Die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrten zur Kreisstraße dürfen nicht beeinträchtigt werden. Hier sind die erforderlichen Sichtdreiecke nach RAST mit Schenkellängen von jeweils **5 m x 70 m** von Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen oder auch sonstigen sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße, freizuhalten.
2. Der Verkehrsfluss auf der Kreisstraße, die Leistungsfähigkeit sowie die Funktion der Kreisstraße, darf nicht beeinträchtigt werden.
3. 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.
4. Wir weisen darauf hin, dass grundsätzlich bei Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen innerhalb der Ortsdurchfahrt ein Mindestabstand von 2 m vom



Straßengrundstück einzuhalten ist. Zudem ist ein Abstand einzuhalten, bei dem Sichtdreiecke und Lichtraum auf Dauer freigehalten werden. Durch Baumwurzeln entstehende Schäden an der Fahrbahn und deren Nebenanlagen (Straßenentwässerung usw.) sind vom Verursacher ordnungsgemäß zu beheben und die Kosten zu tragen.

Es ist auf jeden Fall erforderlich, evtl. geplante Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen rechtzeitig vor Pflanzung mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen.

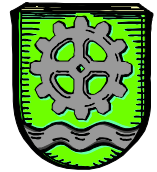
5. Für Schäden, die dem Grundstück oder der Einfriedung des Antragstellers durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser, der Durchführung des Straßenwinterdienstes oder durch den Straßenverkehr allgemein erwachsen, stehen dem Antragsteller und seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche gegen den Landkreis Traunstein zu.
6. Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmemissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße werden vom Landkreis nicht übernommen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

- zu 1. Die Regelung der Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrten zur Kreisstraße wird im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits in ausreichender Form festgesetzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- zu 2. Die geplanten Änderungen im Bebauungsplan werden weder die Leistungsfähigkeit noch die Funktion der Kreisstraße beeinträchtigen.
- zu 3. Der Punkt 5. der Festsetzungen wird folgendermaßen ergänzt: „5.5 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.“ Der Planfertiger, Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitekten PartGmbH, wird mit der Ergänzung der Festsetzungen beauftragt.
- zu 4. bis 6.
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

- zu 1. Die Regelung der Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrten zur Kreisstraße wird im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits in ausreichender Form festgesetzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- zu 2. Die geplanten Änderungen im Bebauungsplan werden weder die Leistungsfähigkeit noch die Funktion der Kreisstraße beeinträchtigen.



zu 3. Der Punkt 5. der Festsetzungen wird folgendermaßen ergänzt: „5.5 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.“ Der Planfertiger, Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitekten PartGmbH, wird mit der Ergänzung der Festsetzungen beauftragt.

zu 4. bis 6.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
Schreiben vom 21.12.2021

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

Die Planung berührt keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht. Beim Änderungsbereich handelt es sich um den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans, welcher bereits bebaut ist.

Grünordnung:

Die Auflagen gemäß den weiteren Festsetzungen A.) 5 sind umzusetzen.

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die geplante Reduzierung des Gehölzbestandes (vgl. Begründung Nr. 3.6) sollte an anderer Stelle auf dem Gelände ausgeglichen werden.

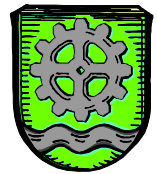
Versiegelung:

Für Wege, Zufahrten, Stellplätze sind vorrangig versickerungsfähige Beläge zu verwenden, um den Versiegelungsgrad möglichst zu reduzieren.

Artenschutzrechtliche Belange:

Im Änderungsbereich befinden sich Gehölze (südlicher Teil des Parkplatzes Trostberger Straße). Diese dürfen nur im zwingend notwendigem Maß entfernt werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können, dürfen diese nur im Zeitraum von 01. Oktober bis Ende Februar entfernt werden.

Vor dem Abriss von bestehenden Gebäuden und vor der Fällung von Großgehölzen ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung auf Sonderstrukturen, welche als Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse dienen können, vorzunehmen. Sollten bei den Arbeiten dennoch dauerhafte Lebensstätten (Fledermausquartiere, Schwalbennester und Mauerseglerniststätten, etc.) nach § 44 Abs. 1



Nr. 3 BNatSchG festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Insofern die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen unter Berücksichtigung der o. g. Anmerkungen vollständig umgesetzt werden, wird dem Entwurf mit Stand 17.11.2021 der oben genannten Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

zu Grünordnung:

Die unter Punkt A5 der textlichen Festsetzungen geforderten Maßnahmen der Grünordnung wurden, soweit möglich, bereits umgesetzt. Die Diakonie als Grundstücksbesitzer und Bauwerber wird seitens der Stadtverwaltung darauf hingewiesen, dass im Zuge der geplanten südlichen Erweiterung des Parkplatzes an der Trostberger Straße die hier festgesetzten Gehölzpflanzungen und die Anlage der privaten Grünflächen spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Parkplatzes durchzuführen sind.

Die rechtsgültige Festsetzung Nr. 8.4 wird insofern ergänzt, dass ausgefallene Gehölze spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode ersetzt werden müssen.

Die mittlerweile etablierte dichte Baum-/Strauchhecke westlich des Parkplatzes an der Trostberger Straße ersetzt die hier bislang festgesetzte zu pflanzende dichte Baumreihe in ausreichendem Maß. Die Begründung wird um einen erklärenden Passus ergänzt bzw. abgeändert.

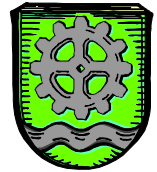
zu Versiegelung:

In Punkt 5.2 der textlichen Festsetzungen wird bereits festgesetzt, dass Stellplätze in wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen herzustellen sind. In die Hinweise wird unter Punkt 12 aufgenommen, dass die bevorzugte Ausführung von Wegen und Zufahrten aus wasserdurchlässigen Belägen erfolgen soll, soweit die Belange der Barrierefreiheit und eines reibungslosen Winterdienstes nicht betroffen sind.

zu Artenschutzrechtliche Belange:

Die Beschränkung von Gehölzbeseitigungen auf das zwingend nötige Maß wird im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits unter Punkt 8.4 festgesetzt.

Punkt 8.4 der textlichen Festsetzungen wird dahingehend ergänzt, dass nicht nur potenzielle Quartierbäume von Fledermäusen vor einer unumgänglichen Rodung auf mögliche Winterquartiere untersucht werden müssen, sondern dass auch vor einem geplanten Gebäudeabriss eine artenschutzrechtliche Untersuchung auf mögliche Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen durchzuführen ist. Sollten bei den Arbeiten dennoch dauerhafte Lebensstätten (Fledermausquartiere, Schwalbennester und Mauerseglerniststätten, etc.) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Naturschutzbehörde zu informieren.



Der Passus bzgl. der Fledermauskontrollstelle wird aus der Festsetzung 8.4 herausgenommen, da die artenschutzrechtliche Untersuchung auch durch andere Fachleute (z. B. Biologen, Zoologen) erbracht werden kann.

Der Planfertiger Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitekten PartGmbH wird mit der Durchführung der beschlossenen Änderungen in der Begrünung und der Satzung beauftragt.

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

zu Grünordnung:

Die unter Punkt A5 der textlichen Festsetzungen geforderten Maßnahmen der Grünordnung wurden, soweit möglich, bereits umgesetzt. Die Diakonie als Grundstücksbesitzer und Bauwerber wird seitens der Stadtverwaltung darauf hingewiesen, dass im Zuge der geplanten südlichen Erweiterung des Parkplatzes an der Trostberger Straße die hier festgesetzten Gehölzpflanzungen und die Anlage der privaten Grünflächen spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Parkplatzes durchzuführen sind.

Die rechtsgültige Festsetzung Nr. 8.4 wird insofern ergänzt, dass ausgefallene Gehölze spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode ersetzt werden müssen.

Die mittlerweile etablierte dichte Baum-/Strauchhecke westlich des Parkplatzes an der Trostberger Straße ersetzt die hier bislang festgesetzte zu pflanzende dichte Baumreihe in ausreichendem Maß. Die Begründung wird um einen erklärenden Passus ergänzt bzw. abgeändert.

zu Versiegelung:

In Punkt 5.2 der textlichen Festsetzungen wird bereits festgesetzt, dass Stellplätze in wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen herzustellen sind. In die Hinweise wird unter Punkt 12 aufgenommen, dass die bevorzugte Ausführung von Wegen und Zufahrten aus wasserdurchlässigen Belägen erfolgen soll, soweit die Belange der Barrierefreiheit und eines reibungslosen Winterdienstes nicht betroffen sind.

zu Artenschutzrechtliche Belange:

Die Beschränkung von Gehölzbeseitigungen auf das zwingend nötige Maß wird im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits unter Punkt 8.4 festgesetzt.

Punkt 8.4 der textlichen Festsetzungen wird dahingehend ergänzt, dass nicht nur potenzielle Quartierbäume von Fledermäusen vor einer unumgänglichen Rodung auf mögliche Winterquartiere untersucht werden müssen, sondern dass auch vor einem geplanten Gebäudeabriss eine artenschutzrechtliche Untersuchung auf mögliche Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen durchzuführen ist. Sollten bei den Arbeiten dennoch dauerhafte Lebensstätten (Fledermausquartiere, Schwalbennester und Mauerseglerniststätten, etc.) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3

BNatSchG festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Der Passus bzgl. der Fledermauskontrollstelle wird aus der Festsetzung 8.4 herausgenommen, da die artenschutzrechtliche Untersuchung auch durch andere Fachleute (z. B. Biologen, Zoologen) erbracht werden kann.

Der Planfertiger Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitekten PartGmbH wird mit der Durchführung der beschlossenen Änderungen in der Begrünung und der Satzung beauftragt.

Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Mühlbacher und Hilse, Landschaftsarchitektur PartGmbH, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83278 Traunstein, gefertigte Bebauungsplanänderung für das Gebiet „Wilhelm-Löhe-Zentrum, Salzburger Straße – Trostberger Straße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 846/1, Gemarkung Pierling und der Grundstücke Flur-Nrn. 1069, 1076/2 und 1080/6, Gemarkung Traunreut, i. d. F. v. 17.11.2021 mit der Begründung i. d. F. v. 17.11.2021, 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 Mühlbacher und Hilse, Landschaftsarchitektur PartGmbH, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83278 Traunstein, gefertigte Bebauungsplanänderung für das Gebiet „Wilhelm-Löhe-Zentrum, Salzburger Straße – Trostberger Straße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 846/1, Gemarkung Pierling und der Grundstücke Flur-Nrn. 1069, 1076/2 und 1080/6, Gemarkung Traunreut, i. d. F. v. 17.11.2021 mit der Begründung i. d. F. v. 17.11.2021, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

2.6 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); Behandlung der Anregungen - Satzungsbeschluss

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 07.12.2021
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 08.12.2021
- Landratsamt Traunstein, untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40
Schreiben vom 13.12.2021
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, RegionalCenter Traunreut
Schreiben vom 23.12.2021

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

- **Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Freilassing**
Schreiben vom 06.12.2021

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

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.

- **Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, München**
Schreiben vom 06.12.2021

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

Planung

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen Ergänzungen zu den Festsetzungen der zwingenden seitlichen Wandhöhe und der Dachsymmetrie im Bereich der Hausgruppe Adalbert-Stifter-Straße 18, 20 und 22 erfolgen. Konkret sollen eine Unterschreitung der Wandhöhe (WH 9.20) im Bereich des Treppenhausvorsprunges und eine Überschreitung beim Dachrücksprung im Bereich des Balkons sowie im Bereich der Vor- und Rücksprünge ein asymmetrisches Satteldach ermöglicht werden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 0,2 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt bzw. festgesetzt.

Bewertung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Adalbert-Stifter-Straße West“ steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

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

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

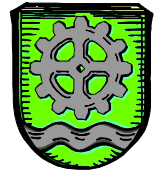
Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Architektin Dipl.-Ing. (FH) Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, gefertigte Bebauungsplanänderung „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) i. d. F. v. 22.11.2021 mit der Begründung i. d. F. v. 22.11.2021 als Satzung.

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

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Architektin Dipl.-Ing. (FH) Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, gefertigte Bebauungsplanänderung „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) i. d. F. v. 22.11.2021 mit der Begründung i. d. F. v. 22.11.2021 als Satzung.

2.7 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeon-Seebruck („PV-Anlage Pavolding“); Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB

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

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

Der Änderungsbereich liegt etwa 1,3 km südwestlich des Weilers Pavolding und ca. 4 km südwestlich des Hauptortes Seeon. Östlich grenzt landwirtschaftlich genutztes Grünland an. Nördlich und westlich jenseits der Kreisstraße (TS 33) befindet sich Wald. Im Südwesten ist der Bereich durch die Alte Achen, im Süden durch die Ischler Achen begrenzt. Im Gesamtkontext handelt es sich um einen hochwertigen Naturraum.

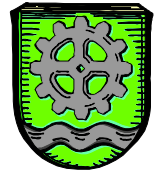
Die Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,1 ha.

Hiervon werden ca. 11.000 m² auf Flächen „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft „Ausgleichsflächen“ und ca. 30.000 m² als Sondergebiet nach §11 BauNVO „Photovoltaik“ dargestellt.



Abb. 1: Luftbild Planungsgebiet (rot) geneidet - ohne Maßstab

Mit der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeon-Seebruck (PV-Anlage Pavolding) hat sich der Stadtrat Traunreut bereits in seiner



Sitzung vom 20.05.2021 befasst und beschlossen, dass seitens der Stadt Traunreut hierzu keine Anregungen vorgebracht werden.

Mit Schreiben vom 17.01.2022 der Gemeinde Seeon-Seebruck wird die Stadt Traunreut wiederum am Verfahren zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeon-Seebruck (PV-Anlage Pavolding) beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes (PV-Anlage Pavolding) der Gemeinde Seeon-Seebruck i. d. F. v. 01.12.2021 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

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

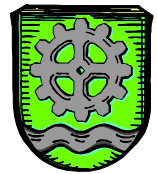
Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes (PV-Anlage Pavolding) der Gemeinde Seeon-Seebruck i. d. F. v. 01.12.2021 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

2.8 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Pavolding“ der Gemeinde Seeon-Seebruck; Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat Seeon-Seebruck hat in seiner Sitzung vom 25.01.2021 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Pavolding“ beschlossen.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern, soll südlich der Kreisstraße TS 33 auf einer unbebauten landwirtschaftlichen Fläche eine Photovoltaikfreiflächenanlage ermöglicht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „PV-Anlage Pavolding“ wird im Parallelverfahren mit der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Das Planungsgebiet befindet sich direkt an der westlichen Gemeindegrenze, ca. 450 m südwestlich des Weilers Karlswerk und ist heute landwirtschaftlich genutzt. Der Bereich befindet sich etwas abgesetzt südöstlich der TS 33. Östlich, südlich und westlich grenzt der Geltungsbereich an ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden grenzen Waldflächen an. Nordwestlich befindet sich die Kreisstraße TS 33. Der südliche und östliche Teil des Planungsbereichs wird im Süden bzw. Südosten durch die Alte Achen und die Ischler Achen begrenzt.



Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 4,1 ha, davon werden ca. 27.579 m² einer Nutzung als Photovoltaikanlage zugeführt. Die übrigen Flächen werden, mit Ausnahme der bereits bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, zu Grün- und Ausgleichsflächen entwickelt.



Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Pavolding“ der Gemeinde Seon-Seebruck hat sich der Stadtrat Traunreut bereits in seiner Sitzung vom 20.05.2021 befasst und beschlossen, dass seitens der Stadt Traunreut hierzu keine Anregungen vorgebracht werden.

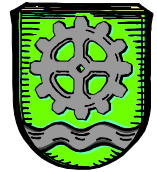
Mit Schreiben vom 17.01.2022 der Gemeinde Seon-Seebruck wird die Stadt Traunreut wiederum am Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Pavolding“ der Gemeinde Seon-Seebruck beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Pavolding“ der Gemeinde Seon-Seebruck i. d. F. v. 01.12.2021 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

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

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Pavolding“ der Gemeinde Seon-Seebruck i. d. F. v. 01.12.2021 wiederum keine Anregungen vorgebracht.



STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Hans-Peter Dangschat
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch