

## SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	<b>Bauausschuss</b>
Sitzungstag	30.03.2022
Beginn	16:00 Uhr
Ende	17:15 Uhr

### **I. Ladung der Mitglieder des Beschlussorgans**

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

#### **Erster Bürgermeister Hans-Peter Dangschat und die Stadtratsmitglieder:**

Gruber Alexander  
Haslwanger Andrea (Vertr. f. Dorfhuber Günther)  
Jobst Johann  
Lauber Veronika  
Mollner Michael  
Obermeier Paul  
Schupfner Markus  
Trenker Adolf (virtuelle Teilnahme)  
Winkels Gerti (Vertr. f. Stoib Christian)  
Winkler Josef

#### **Nicht erschienen war(en):**

Dorfhuber Günther  
Stoib Christian

#### **Grund (un)entschuldigt:**

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 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Beratungscenter, 17 Wohneinheiten, Tiefgarage und Photovoltaik-Anlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/160, Gemarkung Traunreut (Eichendorffstraße 5);  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;  
Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 145 BauGB;  
Antragstellerin: Kreissparkasse Traunstein-Trostberg
- 1.2 Digitalisierung der Städt. Grundschulen – Netzwerkinfrastruktur;  
Auftragsvergabe zur Ausführung der Installationsarbeiten
- 1.3 Straßeninstandsetzungen 2022 im Stadtgebiet Traunreut:  
Ausführung von Pflasterbau- und Asphaltbauarbeiten;  
Ermächtigung des Ersten Bürgermeisters für die Auftragsvergabe v. g. Tiefbauleistungen
- 1.4 Tekturantrag zur Errichtung eines Pflegeheims auf den Grundstücken Fl.Nr. 1177/81 und 1177/82, Gemarkung Traunreut (Westendstr. 40);  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;  
Antragstellerin: IEB Care IV GmbH & Co.KG
- 1.5 Nutzungsänderung eines Büros in eine Wohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/1014, Gemarkung Traunreut (Kantstraße 8);  
Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach 144 BauGB;  
Antragsteller: Dahinten-Netopil Wilhelm

#### 2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Antrag gemäß § 16 Abs. 1 BImSchG auf wesentliche Änderung der Asphaltmischanlage durch die Lagerung von Ausbauasphalt und Asphaltgranulat über ein Jahr und Erhöhung der Durchsatzkapazität einer mobilen Brecheranlage (Anlage nach Nr. 8.14.2.2 „G“ und Nr. 8.11.2.4 „V“ des Anhangs 1 zur 4. BImSchV) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1218, Gemarkung Stein an der Traun (Hochreit 52);  
Erteilung der gemeindlichen Stellungnahme zum immissionsschutzrechtlichen Vorhaben;  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;  
Antragstellerin: Traun-Tiefbau GmbH
- 2.2 Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Traunreut Walchenfeld“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 837/41, Gemarkung Pierling, Geschwister-Scholl-Straße 8;  
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss



- 2.3 Satzung zur Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Anning – Nord“ für den Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 357/1, Gemarkung Stein a. d. Traun;  
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 2.4 14. Änderung des Flächennutzungsplanes („Muna-Park“) der Stadt Traunreut;  
Behandlung der Anregungen – Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 2.5 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Muna-Park“;  
Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss
- 2.6 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming;  
Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- 2.7 Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Buchäckerstraße“ in Egerer der Gemeinde Chieming;  
Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- 2.8 Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Traunfeld“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 90/102 und 90/103, Gemarkung Stein a. d. Traun;
- 2.9 Antrag der Stadtratsfraktion der Bürgerliste Traunreut e. V., Josef Winkler, vom 02.03.2022;  
Umgestaltung der Kantstraße
- 2.10 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nußdorf im Bereich „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“;  
Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- 2.11 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“ der Gemeinde Nußdorf;  
Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB



## IV. Beschlüsse

### 1. Beschließende Angelegenheiten

#### 1.1 **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Beratungscenter, 17 Wohneinheiten, Tiefgarage und Photovoltaik-Anlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/160, Gemarkung Traunreut (Eichendorffstraße 5); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB; Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 145 BauGB; Antragstellerin: Kreissparkasse Traunstein-Trostberg**

Die Kreissparkasse Traunstein-Trostberg beabsichtigt die Errichtung eines 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Sparkassen-Beratungscenter im Erdgeschoss, 17 Wohnungen in den Obergeschossen 1-4, einer Tiefgarage, oberirdischen Kfz-Stellplätzen und einer PV-Anlage auf Teilen des Gebäudedaches.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und beurteilt sich nach § 34 Abs. 2 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Dort sind Wohn- und Geschäftshäuser grundsätzlich zulässig § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO.

Aufgrund der Tatsache, dass sich für das westlich benachbarte Areal der Bebauungsplan „Munapark“ in Aufstellung befindet und dort Wohn- und Geschäftshäuser, u. a. mit einer Gebäudehöhe bis 18 m beabsichtigt sind, wird sich das Vorhaben hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt.

Die Zufahrten zu den westlich gelegenen oberirdischen Kfz-Stellplätzen 1-9 und der Tiefgarage erfolgen über den städtischen K1-Parkplatz (Fl.Nr. 1177/283). Zudem befinden sich diese Stellplätze (1-9) teilweise auch auf diesem Grundstück.

Andererseits wird im nördlichen Teil des Baugrundstücks ein Bereich für eine öffentliche Wegeverbindung der Stadt Traunreut bereitgestellt.

Diese gegenseitigen Nutzungen sind privatrechtlich zwischen Antragstellerin und Stadt Traunreut zu regeln.

Die oberirdischen Kfz-Stellplätze 1-10 auf der Ostseite des Gebäudes werden von Süden über die Eichendorffstraße erschlossen.

Für das Vorhaben sind damit 26 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage und 19 Kfz-Stellplätze oberirdisch vorhanden; insgesamt also 45 Kfz-Stellplätze.

Benötigt werden 28 Stellplätze für die Wohnungen (davon mind. 14 in der TG) und 16 Stellplätze für das Sparkassen-Beratungszentrum.

Der Stellplatzbedarf ist damit erfüllt.

Das Vorhaben befindet sich zudem im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Stadtkern“ vom 20.10.2000 (§ 142 BauGB).

Das Vorhaben widerspricht nicht den Zielen der Sanierungssatzung. Die Sanierungsrechtliche Genehmigung ist daher zu erteilen (§ 145 Abs. 1 BauGB).

Hinweis:

Bereits am 21.07.2021 ist das Vorhaben in einem Entwurf (14 Wohnungen, 4-geschossige Bebauung) dem Bauausschuss vorgestellt worden. Eine Beschlussfassung zum gemeindlichen Einvernehmen war zu diesem Zeitpunkt noch nicht erforderlich.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Das gemeindliche Einvernehmen wird für die Erteilung der Sanierungsgenehmigung erteilt (§ 145 Abs. 1 BauGB).

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

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

Das gemeindliche Einvernehmen wird für die Erteilung der Sanierungsgenehmigung erteilt (§ 145 Abs. 1 BauGB).

## **1.2 Digitalisierung der Städt. Grundschulen – Netzwerkinfrastruktur; Auftragsvergabe zur Ausführung der Installationsarbeiten**

Die Leistungen für die digitale Ausstattung der städtischen Grundschulen Traunreut, sprich Erweiterung und/oder Erstellung einer neuen EDV-Netzinfrastruktur inkl. aktiver Netzwerkkomponenten und flächendeckendem WLAN wurden öffentlich nach VOB/A ausgeschrieben.

Die Vergabeunterlagen wurden über das Ausschreibungssystem des Bayerischen Staatsanzeigers im Januar 2022 in einem Öffentlichen Vergabeverfahren (VOB/A) ausgeschrieben und den Bewerbern zur Verfügung gestellt (Leistungsverzeichnis 2022-102 LV001).

Die Vergabeunterlagen wurden von 21 Firmen angefordert.

Die Angebotseröffnung fand unter der Begleitung der Vergabestelle am 23.02.2022 statt.

Vier Angebote wurden fristgerecht vorgelegt.

Die Kostenschätzung für diese Maßnahme belief sich auf einen Bruttoauftragswert in Höhe von 162.608,30 €.

Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgte durch das Planungsbüro **sib**-Ingenieure GmbH, Traunreut und erbrachte folgendes Ergebnis:

<b>Mindestbieter:</b>	<b>Bruttoangebotssumme</b>
<b>Fa. Gelhart Kommunikation, 85609 Aschheim:</b>	<b>153.259,84 €</b>
Zweitbieter:	206.637,41 €
Drittbieter:	210.273,02 €
Viertbieter:	231.589,72 €

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

Der Auftrag für Ausführung der Bauleistungen „Digitalisierung der städtischen Schulen Traunreut – Erweitern und/oder Erstellen einer neuen EDV-Netzinfrastruktur inkl. aktiver Netzwerkkomponenten und flächendeckendem WLAN“ wird an die mindestnehmende und wirtschaftlichste Firma Gelhart Kommunikation, Inh. Tobias Gelhart, Blombergstraße 12, 85609 Aschheim, zum geprüften Angebotspreis von 153.259,84 € einschl. 19 % MwSt. vergeben. Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 21.02.2022.

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

Der Auftrag für Ausführung der Bauleistungen „Digitalisierung der städtischen Schulen Traunreut – Erweitern und/oder Erstellen einer neuen EDV-Netzinfrastruktur inkl. aktiver Netzwerkkomponenten und flächendeckendem WLAN“ wird an die mindestnehmende und wirtschaftlichste Firma Gelhart Kommunikation, Inh. Tobias Gelhart, Blombergstraße 12, 85609 Aschheim, zum geprüften Angebotspreis von 153.259,84 € einschl. 19 % MwSt. vergeben. Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 21.02.2022.

### **1.3 Straßeninstandsetzungen 2022 im Stadtgebiet Traunreut: Ausführung von Pflasterbau- und Asphaltbauarbeiten; Ermächtigung des Ersten Bürgermeisters für die Auftragsvergabe v. g. Tiefbauleistungen**

Die Ausführung der Straßeninstandsetzungsarbeiten 2022 im Stadtgebiet Traunreut soll im Zeitraum vom 11. April 2022 bis 5. November 2022 erfolgen.

Es handelt sich hierbei um folgende Baumaßnahmen:



- Pflasterbauarbeiten Traunsteiner Wald
- Pflasterbauarbeiten Jahn- und Salzburger Straße
- Asphaltbauarbeiten im Stadtgebiet

Die Vergabeunterlagen wurden jeweils vom Sachgebiet 312, Tiefbau, der Stadt Traunreut erstellt.

Die Leistungen für die Ausführung der Pflasterbauarbeiten wurden im März 2022 in zwei Beschränkten Vergabeverfahren ausgeschrieben und über das Ausschreibungssystem des Bayer. Staatsanzeigers den Bewerbern zur Verfügung gestellt.

Acht Firmen wurden zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Die Leistungen für die Ausführung der Asphaltbauarbeiten wurden ebenfalls im März 2022 in einem Öffentlichen Vergabeverfahren nach VOB/A ausgeschrieben.

Die Angebotseröffnung der Beschränkten Ausschreibungen (Pflasterbau) fand am 24.03.2022 statt.

Die Angebotseröffnung der Öffentlichen Ausschreibung (Asphaltbau) findet am 31.03.2022 statt.

Danach erfolgt die Prüfung und Wertung der Angebote durch das SG 312, Tiefbau, der Stadt Traunreut.

Um mit der Ausführung der Bauleistungen unmittelbar nach Angebotsprüfung beginnen zu können, ist eine umgehende Beauftragung an die entsprechenden Baufirmen erforderlich.

Die Kostenschätzungen für diese Tiefbaumaßnahmen belaufen sich auf:

- Pflasterbauarbeiten            jeweils ca. 95.000,00 € brutto
- Asphaltbauarbeiten            ca. 185.000,00 € brutto

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

Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, die Aufträge für die Ausführung der Straßeninstandsetzungsarbeiten 2022 (Pflasterbau- und Asphaltbauarbeiten) nach erfolgter Angebotsprüfung an die Firmen zu vergeben, die jeweils das wirtschaftlichste Kostenangebot abgegeben hatten.

Der Bauausschuss ist über die erfolgten Auftragsvergaben in seiner nächsten Sitzung entsprechend zu informieren.

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

Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, die Aufträge für die Ausführung der Straßeninstandsetzungsarbeiten 2022 (Pflasterbau- und Asphaltbauarbeiten)

nach erfolgter Angebotsprüfung an die Firmen zu vergeben, die jeweils das wirtschaftlichste Kostenangebot abgegeben hatten.

Der Bauausschuss ist über die erfolgten Auftragsvergaben in seiner nächsten Sitzung entsprechend zu informieren.

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

Die Errichtung des Pflegeheims ist mit Bescheid des Landratsamtes Traunstein vom 16.12.2021, Az: 4.40-BS-50-2021, bauaufsichtlich genehmigt worden. Gegenstand des Tekturantrages ist gemäß Schreiben der Architektin Diessner vom 10.03.2022 nunmehr Folgendes:

- Reduzierung der Stellplätze in der Tiefgarage von 12 auf 10 wegen Verringerung der Tiefgaragenlänge
- Verschmälerung der Tiefgaragenrampe
- Umgestaltung des oberirdischen Stellplatzbereichs entlang der Westendstraße wegen der Anlage von 10 Stellplätze anstelle 8 Stellplätze
- Verlegung der Freifläche für den beschützenden Wohnbereich im EG vom Eingangsbereich auf die Südostseite des Gebäudes
- Errichtung von „Stege“ zur Rettung von Personen (2. Rettungsweg) aus den erdgeschossigen Bewohnerzimmern auf der Südostseite auf Anforderung des BSV

Hinsichtlich der Gebietseinstufung und der grundsätzlichen Zulässigkeit des Vorhabens hat sich bauplanungsrechtlich gegenüber der gemeindlichen Stellungnahme vom 20.10.2021 keine Änderung ergeben.

Die Änderungen widersprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Westendstraße“.

Die bisherige Anzahl von Kfz-Stellplätzen (22 St.) bleibt erhalten. Erforderlich wären 12 Stellplätze.

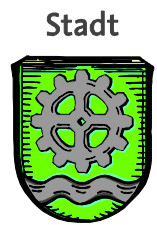
#### **Beschlussvorschlag:**

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

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

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





### 1.5 Nutzungsänderung eines Büros in eine Wohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/1014, Gemarkung Traunreut (Kantstraße 8); Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach 144 BauGB; Antragsteller: Dahinten-Netopil Wilhelm

---

Der Antragsteller beabsichtigt die Nutzungsänderung eines Büros in eine Wohnung in dem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Sanierungssatzung „Stadtkern“.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine sanierungsrechtlich genehmigungspflichtige Nutzungsänderung einer baulichen Anlage im Sinne des nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Eine sanierungsrechtliche Genehmigung (§ 145 BauGB) ist zu erteilen, wenn die Nutzungsänderung nicht den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderläuft (§ 145 Abs. 2 BauGB).

Das Vorhaben widerspricht nicht den Zielen und Zwecken der Sanierung.

Hinweis:

Bauordnungsrechtlich ist das Vorhaben im Rahmen einer Genehmigungsfreistellung zu behandeln. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB ist hier nicht erforderlich.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Nutzungsänderung eines Büros in eine Wohnung wird erteilt (§ 145 Abs. 1 BauGB).

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

Die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Nutzungsänderung eines Büros in eine Wohnung wird erteilt (§ 145 Abs. 1 BauGB).

## 2. Vorberatende Angelegenheiten

---

- 2.1 **Antrag gemäß § 16 Abs. 1 BImSchG auf wesentliche Änderung der Asphaltmischanlage durch die Lagerung von Ausbauasphalt und Asphaltgranulat über ein Jahr und Erhöhung der Durchsatzkapazität einer mobilen Brecheranlage (Anlage nach Nr. 8.14.2.2 „G“ und Nr. 8.11.2.4 „V“ des Anhangs 1 zur 4. BImSchV) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1218, Gemarkung Stein an der Traun (Hochreit 52);  
Erteilung der gemeindlichen Stellungnahme zum immissionsschutzrechtlichen Vorhaben;  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;  
Antragstellerin: Traun-Tiefbau GmbH**
- 

Schreiben des Landratsamtes Traunstein, Immissionsschutz, SG 4.41, vom 16.03.2022

„Mit Schreiben vom 16.08.2017 wurden Sie bereits zu oben genannten Vorhaben um Stellungnahme gebeten. Aufgrund einer notwendigen Änderung des Bebauungsplans ruhte die Antragstellung seit November 2017. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich geändert und die Antragsunterlagen komplett überarbeitet.

Deswegen bitten wir Sie um erneute Stellungnahme zum Vorhaben.

Wir gehen von folgenden (beantragten) Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen aus:

- Lagerung von eingehendem Ausbauasphalt aus Baumaßnahmen auf Halde im Freien über den Zeitraum von einem Jahr mit einer Lagerkapazität von max. 70.000 t (davor 12.000 t).
- Aufbereitung des Ausbauasphalts durch Brechen zur Herstellung von Asphaltgranulat zur Wiederverwendung als Recyclingmaterial, genutzt wird eine mobile Brechanlage samt Haldenförderbänder mit einer Durchsatzkapazität von max. 30.000 t pro Jahr bzw. max. 1.800 t pro Tag (Betriebszeitraum max. sechs Wochen pro Jahr).

Im Rahmen der Konzentrationswirkung gemäß § 13 BImSchG wurde die Erteilung einer baurechtlichen Genehmigung für die Lagerflächen sowie die Befreiung nach § 16 Abs. 3 AwSV beantragt.

Die Inbetriebnahme ist sofort nach Erteilung der Genehmigung beabsichtigt.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den übermittelten Antragsunterlagen.

### **1. Anforderung einer Stellungnahme zum Gesamtvorhaben:**

Als Behörde/Stelle, deren Aufgabenbereich durch das Vorhaben berührt wird, werden Sie gebeten, für Ihren jeweiligen Aufgaben-/Zuständigkeitsbereich zu o. g. Vorhaben innerhalb einer Frist **von einem Monat** (§ 11 Satz 1 der 9. BImSchV) Stellung zu nehmen.

Der Stellungnahme bitten wir, die ggf. zur Sicherstellung der Genehmigungsvoraussetzungen nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG erforderlichen fachspezifischen Nebenbestimmungen beizufügen und die jeweiligen Rechtsgrundlagen unter vollständiger Angabe des Regelwerkes in der jeweils aktuellen Fassung zu benennen. Die Nebenbestimmungen müssen konkret und hinreichend bestimmt sein (Art. 37 BayVwVfG), evtl. Hinweise sind entsprechend zu kennzeichnen.

Schließt die immissionsschutzrechtliche Genehmigung weitere die Anlage betreffende behördliche Entscheidungen nach § 13 BImSchG mit ein (z. B. Baugenehmigung, wasserrechtliche Entscheidungen, veterinärrechtliche Zulassung), ist hierauf gesondert einzugehen und Stellung zu nehmen. Bitte teilen Sie uns auch hierzu die jeweils einschlägigen Rechtsvorschriften mit.

Sollten Ihnen im Rahmen der Stellungnahme Kosten (Gebühren bzw. Auslagen) entstanden sein, bitten wir, diese mitzuteilen.

Beinhaltet die immissionsschutzrechtliche Genehmigung zugleich eine sonst erforderliche Genehmigung, Zulassung, Erlaubnis, Zustimmung, Verleihung oder Bewilligung oder macht die Genehmigung eine solche Entscheidung entbehrlich (s. § 13 BImSchG), erhöht sich die immissionsschutzrechtliche Gebühr um den auf 75 % verminderten Betrag, der für die sonst erforderliche Genehmigung usw. zu erheben wäre, wenn sie gesondert ausgesprochen würde. Bitte teilen Sie uns für diesen Fall die volle Höhe der Gebühr (100 %) samt Rechtsgrundlage mit.

[x] Bei der gemeindlichen Stellungnahme ist insbesondere auf die gegenwärtige und geplante bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken im Einwirkungsbereich (Umfeld) der Anlage einzugehen (vgl. Nr. 6.6 der TA Lärm und Nr. 4.8 der TA Luft).

[x] Von der Stellungnahme zum immissionsschutzrechtlichen Vorhaben unberührt bleibt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB, dieses ist ggf. zusätzlich zu erteilen.

## **2. Bitte um vorgezogene Stellungnahme:**

[x] Wir bitten, die übersandten Antragsunterlagen im Hinblick auf die Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen für Ihren Zuständigkeitsbereich auf **Vollständigkeit und Plausibilität** zu prüfen und uns hierzu bis spätestens 06.04.2022 eine entsprechende Rückmeldung zukommen zu lassen.

Sollten aus Ihrer Sicht zur Prüfung noch weitere Unterlagen erforderlich sein, bitten wir, uns vorab per Mail über die nachzufordernden Unterlagen zu informieren. Der Antragsteller wird dann von uns zur Vorlage der noch fehlenden Unterlagen aufgefordert.



- [x] Des Weiteren wird der **Verzicht auf öffentliche Bekanntmachung des Vorhabens sowie der Auslegung des Antrags** und der Unterlagen gem. § 16 Abs. 2 BImSchG beantragt. Der Antragsteller hat hierzu unter Nr. 1.3.2 der Antragsunterlagen und auf dem Formular „Antrag auf Genehmigung“ Angaben gemacht.  
Wir bitten auch diesbezüglich bis spätestens 06.04.2022 um Stellungnahme, inwieweit aus Ihrer Sicht dem Antrag nachgekommen werden kann.
- [x] Für das Vorhaben ist gem. Nr. 8.9.2.1 der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Absatz 1 UVPG durchzuführen.  
Die Antragstellerin hat hierzu unter Register 14 der Antragsunterlagen Angaben gemacht.  
Wir bitten, diese Ausführungen ebenfalls zu prüfen und uns bis spätestens 06.04.2022 mitzuteilen, ob - unabhängig von den Ausführungen des Antragstellers - aus Ihrer Sicht die Durchführung einer UVP erforderlich ist.  
Die dem Prüfergebnis zugrundeliegenden Entscheidungsgründe sind anhand der in Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien darzustellen.

Alle Stellungnahmen bitten wir uns per Mail auch als Word-Datei zur Verfügung zu stellen.“

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

Die TRAUN-TIEFBAU GmbH in Traunreut produziert am Asphaltmischanlagenstandort Hochreit Asphalt zur Verwendung im Straßenbau. Der auf eigenen Straßenbaustellen anfallende und von anderen Bauunternehmen angelieferte, nicht mit Teeranteilen verunreinigte Ausbauasphalt bzw. Asphaltfräsgut kann nach einer Aufbereitung durch Brechen und Mischen als Asphaltgranulat über das Kaltzugabeverfahren in der Asphaltmischanlage verwertet werden.

Die Firma betreibt zu diesem Zweck auf dem Grundstück Flur-Nr. 1218 bereits in geringerem Umfang eine Anlage zur Lagerung und Behandlung von Ausbauasphalt und Asphaltfräsgut. Die Lagerung und Behandlung des Ausbauasphalts mit einer maximalen gesamten Lagermenge von 12.000 Tonnen wurde im Jahr 2004 im Rahmen einer Anzeige nach § 15 BImSchG dem Landratsamt Traunstein angezeigt (Az.: 41-824/1-3-15 TR/TR).

Aufgrund geänderter Asphaltmischgutrezepturen haben sich die Zugabemengen an aufbereitetem Asphaltgranulat und somit auch der Grundbedarf an diesem Material bedeutend erhöht. Die bisher genehmigten Lagermengen sowohl an Ausbauasphalt und Asphaltfräsgut als auch an Asphaltgranulat werden aktuell bereits deutlich überschritten und bedingen daher auch eine Erhöhung der Durchsatzleistung bzw. Betriebsdauer der mobilen Brecheranlage.

Mit diesem Antrag wird nun die Durchsatzkapazität der mobilen Brecheranlage sowie die Lagerkapazität an Asphaltgranulat erhöht und eine dauerhafte Lagerung (mehr als ein Jahr) von Ausbauasphalt und Asphaltfräsgut beantragt.  
Die mobile Brecheranlage soll nur zeitweise für maximal sechs Wochen pro Jahr, in der Regel Montag bis Freitag von 6.00 Uhr bis 18.00 Uhr, mit einem Durchsatz

von maximal 1.800 Tonnen pro Tag betrieben werden. In Ausnahmefällen, an ca. 2 - 3 Werktagen pro Jahr kann eine Aufbereitung des Materials außerhalb des Regelbetrieb, zwischen 18.00 Uhr und 22.00 Uhr erfolgen.

Die Lagerung des Ausbauasphalts und Asphaltfräsguts erfolgt ganzjährig auf der auch bereits bisher genutzten Lagerfläche.

Den Antragsunterlagen liegt ein „Gutachten im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zur wesentlichen Änderung der Asphaltmischanlage durch Errichtung und Betrieb einer mobilen Brecheranlage für Ausbauasphalt und Asphaltfräsgut sowie einer Anlage zur Lagerung von Ausbauasphalt, Asphaltfräsgut und Asphaltgranulat“ des TÜV SÜD vom 02.08.2017 vor.

Zusammenfassend wird darin festgestellt, dass das geplante Vorhaben die Grundpflichten an den Schallschutz erfüllt. Das bedeutet, dass die von dem Vorhaben ausgehenden Geräusche keine schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorrufen sollten und dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche getroffen ist.

In diesem Gutachten wurden auch die Auswirkungen des Vorhabens auf die Staubemissionen untersucht.

Im Ergebnis sei davon auszugehen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Staubemissionen durch den Betrieb der Anlage nicht hervorgerufen werden.

Dennoch ist im Verfahren 2017 bei der Stadt Traunreut ein Schreiben eines Bürgers eingegangen, wonach von Geruchsbelästigungen im Bereich Jahnstraße in Sankt Georgen die Rede war.

Ein Verzicht auf die öffentliche Bekanntmachung des Vorhabens sowie der Auslegung, die der Antragsteller nach § 16 Abs. 2 BImSchG beantragt, kann daher seitens der Stadt Traunreut nicht befürwortet werden.

Des Weiteren ist ein UVP-Screening Teil der Antragstellung (Verfasser: Hoock & Partner Sachverständige PartGmbH Beratende Ingenieure vom 23.02.2022).

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass basierend auf den in der allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall (nach Anlage 2 und 3 UVPG) dargestellten Nutzungs-, Qualitäts- und Schutzkriterien, die vorübergehenden beschriebenen Kriterien im Beurteilungsgebiet vorhanden sind.

Durch die beantragte Nutzung sind aber keine erheblich, negativen Auswirkungen auf die Umwelt, bestehende oder zugelassene Nutzungen und/oder die menschliche Gesundheit zu erwarten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht begründet.

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit – 7. Änderung“.

Der betreffende Bereich ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.



In einem Gewerbegebiet sind nicht störende Gewerbebetriebe aller Art grundsätzlich zulässig (§ 8 Abs. 2 BauNVO).

Baumaßnahmen (Errichtung/Änderung baulicher Anlagen) werden bis auf die Erweiterung der Lagerflächen (dto.) keine ausgeführt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten.

Das Vorhaben wurde im Rahmen der Erstantragstellung am 21.09.2017 im Stadtrat behandelt.

Folgender Beschluss wurde gefasst:

Gegen das Vorhaben werden keine Einwände erhoben.

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

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Gegen das Vorhaben werden keine Einwände erhoben.

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

Im Rahmen der Antragstellung wird eine öffentliche Bekanntmachung des Vorhabens sowie der Auslegung als angebracht angesehen (§ 16 Abs. 2 BImSchG).

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

Gegen das Vorhaben werden keine Einwände erhoben.

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

Im Rahmen der Antragstellung wird eine öffentliche Bekanntmachung des Vorhabens sowie der Auslegung als angebracht angesehen (§ 16 Abs. 2 BImSchG).

**2.2 Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Traunreut Walchenfeld“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 837/41, Gemarkung Pierling, Geschwister-Scholl-Straße 8;  
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss**

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

- Stadtwerke Traunreut  
Schreiben vom 08.03.2022

**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 08.02.2022

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

### Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 837/41 der Gemarkung Pierling (Geschwister-Scholl-Straße 8) eine Nachverdichtung, durch Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten von zwei auf drei, ermöglicht werden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 875 m<sup>2</sup> und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt bzw. festgesetzt.

### Bewertung

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

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

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

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

- **Landratsamt Traunstein, untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**  
Schreiben vom 16.02.2022

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Die Festsetzung der Höhenlage sowie der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe sind hinsichtlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes, Festsetzung Nr. 2.1.1 ergänzungsbedürftig.

Auszug Bebauungsplan:



- 2.1.1 Die Höhenlage der OK, RB, im EG der Hauptgebäude darf max. 0,15 m über dem natürlichen bzw. festgesetzten Gelände an der topographisch höchsten Stelle liegen,- Bezugspunkt Straße im Bereich der festgesetzten Einfahrt. Die seitliche Wandhöhe wird bei Gebäuden mit Satteldach auf min. 5,80 m und max. 6,50 m festgesetzt. Bei Gebäuden mit Pultdach auf min. 4,80 m und max. 5,50 m. Sie wird gem. Art. 6, Abs. 3, Satz 2 BayBO am Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut ab Oberkante natürliches Gelände gemessen.

Der „Bezugspunkt Straße“ muss ein Punkt, keine Fläche sein, z. B. kann das der Schnittpunkt Achse Zufahrtmitte mit Straßenachse sein.

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.). Es wird in diesem Fall vorgeschlagen, die Wandhöhe ab OK Rohfußboden zu bemessen.

Die festgesetzte Firstrichtung muss sich über das Baufenster, nicht nur über den vorgeschlagenen Baukörper erstrecken. Das gilt auch für die Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das betroffene Grundstück ist eines der wenigen noch unbebauten Grundstücke in diesem Baugebiet. Alle anderen Bauvorhaben wurden mit der ursprünglich festgesetzten Höhenlage errichtet. Der Straßenbezugspunkt ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung. Somit soll diesbezüglich weiterhin die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Traunreut Walchenfeld“ gelten. Die Empfehlung bezüglich der festgesetzten Firstrichtungen wird in den Planteil eingearbeitet.





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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das betroffene Grundstück ist eines der wenigen noch unbebauten Grundstücke in diesem Baugebiet. Alle anderen Bauvorhaben wurden mit der ursprünglich festgesetzten Höhenlage errichtet. Der Straßenbezugspunkt ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung. Somit soll diesbezüglich weiterhin die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Traunreut Walchenfeld“ gelten. Die Empfehlung bezüglich der festgesetzten Firstrichtungen wird in den Planteil eingearbeitet.

### 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 für das Gebiet „Traunreut Walchenfeld“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 837/41, Gemarkung Pierling, Geschwister-Scholl-Straße 8, i. d. F. v. 26.01.2022 mit der Begründung i. d. F. v. 26.01.2022, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

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

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 für das Gebiet „Traunreut Walchenfeld“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 837/41, Gemarkung Pierling, Geschwister-Scholl-Straße 8, i. d. F. v. 26.01.2022 mit der Begründung i. d. F. v. 26.01.2022, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

### 2.3 **Satzung zur Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Anning – Nord“ für den Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 357/1, Gemarkung Stein a. d. Traun; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss**

<b>Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen gegen die Planung vorgebracht:</b>
---



- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein  
Schreiben vom 30.12.2021
- Stadtwerke Traunreut  
Schreiben vom 21.01.2022
- Landratsamt Traunstein, untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.412  
Schreiben vom 27.01.2022

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

- **Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, München**  
Schreiben vom 18.01.2022

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

### **Planung**

Mit der vorliegenden Satzungsänderung soll die Schaffung einer zusätzlichen Wohnung im Dachgeschoss des gemischt genutzten Gebäudes (Büro und Wohnen) auf dem Grundstück Fl.Nr. 357/1 der Gemarkung Stein a. d.Traun im Norden von Anning ermöglicht werden. Zu diesem Zweck soll die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen für das Grundstück mit „drei“ festgesetzt werden. Der Änderungsbereich der Satzung hat eine Größe von ca. 1.600 m<sup>2</sup> und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

### **Bewertung**

Erfordernisse der Raumordnung stehen der 4. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Anning-Nord“ nicht entgegen.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.



- **Landratsamt Traunstein, untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**  
Schreiben vom 21.02.2022

„Mit der Änderung der Satzung besteht aus Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörde Einverständnis.

Zur besseren Lesbarkeit, wäre eine farbige bzw. anderweitig deutlichere Darstellung des Geltungsbereichs der Änderung zu empfehlen.

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Die Darstellung des Änderungsbereichs wird verdeutlicht.

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

Die Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Die Darstellung des Änderungsbereichs wird verdeutlicht.

**Satzungsbeschluss:**

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch die Satzung zur Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Anning – Nord“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 357/1, Gemarkung Stein a. d. Traun, i. d. F. v. 17.12.2021 mit der Begründung i. d. F. v. 17.12.2021, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

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

Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch die Satzung zur Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Anning – Nord“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 357/1, Gemarkung Stein a. d. Traun, i. d. F. v. 17.12.2021 mit der Begründung i. d. F. v. 17.12.2021, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

## 2.4 14. Änderung des Flächennutzungsplanes („Muna-Park“) der Stadt Traunreut; Behandlung der Anregungen – Billigungs- und Auslegungsbeschluss

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein  
Schreiben vom 10.12.2021
- Gemeinde Chieming  
Schreiben vom 09.12.2021
- Stadt Traunstein, Baurechtsamt  
Schreiben vom 15.12.2021
- Stadtwerke Traunreut  
Schreiben vom 07.01.2022
- Landratsamt Traunstein, untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.412  
Schreiben vom 10.01.2022

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

- **Landratsamt Traunstein, Kreisbrandrat Christof Grundner, Brandschutzdienststelle, SG 5.34**  
Schreiben vom 13.12.2021

„Es bestehen grundsätzlich keine Einwände zum Flächennutzungsplan „Muna-Park“.

Eine Stellungnahme erfolgt im nächsten Verfahrensschritt zum Bebauungsplan.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme des Kreisbrandrats wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme des Kreisbrandrats wird zur Kenntnis genommen.



- **Bayernwerk Netz GmbH, Freilassing**

Schreiben vom 13.12.2021

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

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

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

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>.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Hinweise werden zu vorhandenen Leitungen zur Kenntnis genommen und sind auf Ebene des Bebauungsplans und der nachfolgenden Erschließungsplanung zu beachten.

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

Die Hinweise werden zu vorhandenen Leitungen zur Kenntnis genommen und sind auf Ebene des Bebauungsplans und der nachfolgenden Erschließungsplanung zu beachten.



- **Gemeinde Nußdorf**  
Schreiben vom 21.12.2021

„Seitens der Gemeinde bestehen keine Einwände mit der 14. Flächennutzungsplanänderung.

Die Bauleitplanung grenzt nicht an unser Gemeindegebiet, wodurch wir nicht hiervon betroffen sind.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme der Gemeinde Nußdorf, 83365 Nußdorf, wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme der Gemeinde Nußdorf, 83365 Nußdorf, wird zur Kenntnis genommen.

- **Gemeinde Palling**  
Schreiben vom 22.12.2021

„Anbei übersende ich Ihnen den Beschlussauszug zu der o. a. Beteiligung.  
Die Gemeinde Palling gibt keine Stellungnahme ab.

**Sachverhalt:**

Der Stadtrat der Stadt Traunreut hat die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich zwischen Trauring und Eichendorffstraße westlich der Stadtmitte von Traunreut beschlossen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Muna-Park“.

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 1,83 ha ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Traunreut zum Großteil als Wohnbaufläche sowie im südwestlichen Teilbereich als Gemeinbedarfsfläche - sozialen Zwecken dienend dargestellt. Entsprechend dem Bebauungsplan "Muna-Park" wird der gesamte Änderungsbereich nun als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Büro, Wohnen ausgewiesen.

Die Änderung erfolgt im Regelverfahren sowie im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Muna-Park“.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat sieht keine Erforderlichkeit, zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Muna-Park“ einschl. Begründung und Umweltbericht eine Stellungnahme abzugeben.



Abstimmungsergebnis: 16 : 0

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme der Gemeinde Palling, 83349 Palling, wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme der Gemeinde Palling, 83349 Palling, wird zur Kenntnis genommen.

- **Stadt Trostberg, Planen und Bauen, 83308 Trostberg**  
Schreiben vom 07.01.2022

„Vielen Dank für die Beteiligung an dem o. g. Parallelverfahren.

Aus Sicht der Verwaltung stellt die Bauleitplanung keine Einschränkungen für die Stadt Trostberg dar. Einwände werden deshalb vorbehaltlich des Beschlusses des Bauausschusses am 17.01.2022 nicht erhoben.

Nach der kommenden BA-Sitzung werden wir Ihnen den Beschluss des Bauausschusses der Stadt Trostberg per Mail nachreichen.“

„Anbei übersenden wir Ihnen den Beschlussbuchauszug der Bauausschusssitzung vom 17.01.2022 zur Kenntnis.

**Sachverhalt:**

Die Stadt Traunreut beteiligt im Rahmen der Träger- und Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 08.12.2021 die Stadt Trostberg, an der o. g. Bauleitplanung.

Für den Bereich zwischen Traunring und Eichendorffstraße westlich der Stadtmitte von Traunreut beabsichtigt die Stadt den Flächennutzungsplan zu ändern und gleichzeitig im Parallelverfahren den Bebauungsplan „Muna-Park“ aufzustellen. Das Planungsgebiet ist im Bestand geprägt durch eine Brachfläche und Einzelhandelsbetriebe mit einer großflächigen Stellplatzanlage. Diese Nutzungen werden der innerstädtischen Lage des Gebiets unmittelbar nördlich der Altstadt nicht gerecht, so dass die Stadt Traunreut ein mehrstufiges Interessensbekundungsverfahren durchgeführt hat, um eine Neuordnung des Gebiets mit einer verträglichen Nachverdichtung im Sinne der nachhaltigen Ortsentwicklung zu ermöglichen. Der sogenannte „MunaPark“ soll Handel, Gastronomie, Büronutzungen und verschiedene Wohnformen zu einem lebendigen Quartier vereinen, welches



im Hinblick auf Wohnraum und Versorgung die Bedürfnisse der Stadt deckt und zur städtebaulichen Aufwertung des Gebietes führt. Im Rahmen dieser städtebaulichen Neuordnung wird der gesamte Bestand an Gebäuden sowie Grünbestand abgerissen beziehungsweise entfernt. Die aktuell ansässigen Einzelhandelsbetriebe werden in einem Neubau integriert.

Durch die betreffende Planung werden Belange und Interessen der Stadt Trostberg nach Einschätzung der Verwaltung nicht berührt.

### **6 : 0 Beschluss:**

Die Planung wird zur Kenntnis genommen. Einwände werden nicht erhoben.“

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme der Stadt Trostberg wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme der Stadt Trostberg wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**  
Schreiben vom 05.01.2022

### **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 <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

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

- **Landratsamt Traunstein, untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**  
Schreiben vom 10.01.2022

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





Die Planung berührt keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht oder besonders geschützte Lebensräume. Der geplanten Änderung stehen keine Einwände entgegen. Das Artenschutzrecht und die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden im Rahmen der Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes abgehandelt.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, SG 4.14, Landratsamt Traunstein, wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, SG 4.14, Landratsamt Traunstein, wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**  
Schreiben vom 03.01.2022

„Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes besteht seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde Einverständnis.

Auf die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden, insbesondere den Immissionsschutz betreffend, wird hingewiesen.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die zuständigen Fachbehörden werden im Verfahren, insbesondere auch auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans beteiligt.

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

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die zuständigen Fachbehörden werden im Verfahren, insbesondere auch auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans beteiligt.

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**  
Schreiben vom 14.01.2022



„Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen, die gegen das Planvorhaben bzw. die Änderung im Flächennutzungsplan sprechen.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

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

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

- **Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde, München**  
Schreiben vom 25.02.2022

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

**Planung**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung mit einhergehender Nachverdichtung des Gebietes zwischen der Straße Traunring im Nordwesten, Eichendorffstraße im Süden und Banater Straße im Osten geschaffen werden. Der geplante „Muna-Park“ soll Handel, Gastronomie, Büronutzungen und verschiedene Wohnformen zu einem lebendigen Quartier vereinen. Im Zuge der Neubebauung sind vier eigenständige Baukörper mit Tiefgarage vorgesehen, im rückwärtigen Bereich soll straßenabgewandt eine oberirdische Stellplatzanlage zur Unterbringung der Stellplätze für den Einzelhandel angeordnet werden. Das Plangebiet ist größtenteils bebaut, versiegelt und wird gewerblich genutzt. Der südliche Bereich diente als Lagerfläche für einen Bauhof. Im Rahmen der Entwicklung des neuen Quartiers soll der gesamte Bestand an Gebäuden sowie Grünbestand abgerissen bzw. entfernt werden. Der Geltungsbereich der Bauleitpläne hat eine Größe von insgesamt ca. 1,8 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist dieser derzeit zum Großteil als Wohnbaufläche sowie im südwestlichen Teilbereich als Gemeinbedarfsfläche „öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitpläne soll der Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Büro und Wohnen“ ausgewiesen werden. Im Bebauungsplan wird konkretisierend festgesetzt, dass das Sondergebiet der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie Büro- und Wohnnutzungen einschließlich Alten- und Pflegeeinrichtungen dient. Es werden vier Teilbaugebiete (SO 1.1 bis SO



1.4) festgesetzt, wobei die zulässigen Einzelhandelsnutzungen ausschließlich auf das Erdgeschoss im SO 1.1 beschränkt werden.

Auf Nachfrage wurden nachträglich Unterlagen bei der höheren Landesplanungsbehörde eingereicht, aus denen Angaben zu der Anzahl der geplanten Einzelhandelsbetriebe, den jeweiligen Verkaufsflächen sowie den jeweils angeordneten Sortimenten hervorgehen. Konkret stehen derzeit Einzelhandelsnutzungen für einen Lebensmitteldiscounter (1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie für einen Drogeriemarkt (745 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) fest. Darüber hinaus soll zum jetzigen Zeitpunkt für die Restfläche (ca. 500 m<sup>2</sup>) maximal mögliche Flexibilität hinsichtlich Größe und Sortiment bestehenbleiben. Denkbar wäre für diese laut Planunterlagen eine weitere Verkaufsfläche für einen Betrieb (z. B. Schuhfachmarkt oder Bio-Supermarkt), oder auch aufteilbar für mehrere Betriebe wie z. B. eine Bäckerei. Diese Angaben wurden der folgenden Bewertung zugrunde gelegt.

### **Berührte Belange**

#### Einzelhandel

Der geplante Drogeriemarkt ist mit 745 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kleinflächig, somit ist für diesen Markt eine gesonderte landesplanerische Überprüfung nicht erforderlich. Gleiches gilt für die o. g. Restfläche mit 500 m<sup>2</sup>. Bei dem geplanten Lebensmitteldiscounter handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt, das gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.3 zu prüfen ist.

#### *Lage im Raum:*

Gem. LEP 5.3.1 (Z) dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausnahmen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden. Die Errichtung des Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> entspricht grundsätzlich diesem Ziel.

#### *Lage in der Gemeinde:*

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat gem. LEP 5.3.2 (Z) an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Bei vorliegendem Standort handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt.

Die o. g. Planung entspricht somit den raumordnerischen Erfordernissen des Einzelhandels im Sinne LEP 5.3 Z.

#### Hinweis:

Um einen landesplanerisch zielkonformen Bebauungsplan aufzustellen, wären insbesondere für Einzelhandelsgroßprojekte sortimentspezifische Obergrenzen für die jeweiligen Verkaufsflächen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufzunehmen. Diese werden grundsätzlich durch die Kommune bestimmt und dürfen innerhalb der sortimentsbezogenen Flächenobergrenzen gem. LEP 5.3.3 (Z) eigenständig festgesetzt werden. Damit würde auch der Ent-



stehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen vorgebeugt werden (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).

#### Siedlungsstruktur

Durch die vorliegende Planung soll eine zu einem großen Teil bereits baulich genutzte und fast vollständig versiegelte Fläche in zentrumsnaher Lage einer Nachverdichtung zugeführt werden. Die Planung entspricht somit den raumordnerischen Erfordernissen der Innen- vor Außenentwicklung im Sinne LEP 3.2 Z sowie Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G.

Die Planung sieht durch ihre vertikale Nutzungsmischung eine effiziente Nutzung des Plangebiets vor und kann damit dem Erfordernis des Flächensparens nach LEP 3.1 G gerecht werden. Im Sinne einer Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß (vgl. RP 18 B IV 5.2 Z) und der Steigerung der Aufenthaltsqualität im Plangebiet empfehlen wir eine Reduzierung der im rückwärtigen Bereich geplanten oberirdischen Stellplatzanlage für den Einzelhandel zu prüfen. Ggf. lässt sich ein Teil dieser Stellplätze in der geplanten Tiefgarage unterbringen.

Wir bitten zudem, die Begründung um die im Plangebiet vorgesehene Anzahl an Wohneinheiten zu ergänzen.

#### Soziales

Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (vgl. LEP 8.1 Z, RP 18 B VIII 4 G).

Die laut Planunterlagen im südwestlichen Bereich des Plangebiets vorgesehene Errichtung eines Alten- und Pflegeheims entspricht den genannten raumordnerischen Erfordernissen der sozialen Infrastruktur.

#### Lärmschutz

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung (ifB, Stand 29.10.2021) erstellt. Ob deren Ergebnisse zutreffen und die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrsgeräuschimmissionen ausreichen, um den Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) gerecht zu werden, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären.

#### Einbindung in das Stadtbild

In Hinblick auf eine schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Stadtbild sowie eine ausreichende Durchgrünung, bitten wir im Detail um enge Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde, um den diesbezüglichen Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.1 G, 7.1.6 G, RP 18 B II 3.1 Z) gerecht zu werden.



## Ergebnis

Bei Berücksichtigung der genannten Punkte können die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 59 „Muna-Park“ mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.“

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die grundsätzliche Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Regional- und Landesplanung wird zur Kenntnis genommen, die Hinweise zu sortimentspezifischen Obergrenzen, zu Stellplätzen und Wohneinheiten sowie zur Abstimmung mit den einschlägigen Fachabteilungen sind auf Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen angezeigt.

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

Die grundsätzliche Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Regional- und Landesplanung wird zur Kenntnis genommen, die Hinweise zu sortimentspezifischen Obergrenzen, zu Stellplätzen und Wohneinheiten sowie zur Abstimmung mit den einschlägigen Fachabteilungen sind auf Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen angezeigt.

### **Billigungs- und Auslegungsbeschluss:**

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunreut für das Gebiet „Muna-Park“ im Bereich Traunring, Eichendorff- und Banater Straße i. d. F. v. 17.11.2021 mit Begründung i. d. F. v. 17.11.2021 und Umweltbericht i. d. F. v. 17.11.2021 wird gebilligt und ist auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunreut für das Gebiet „Muna-Park“ im Bereich Traunring, Eichendorff- und Banater Straße i. d. F. v. 17.11.2021 mit Begründung i. d. F. v. 17.11.2021 und Umweltbericht i. d. F. v. 17.11.2021 wird gebilligt und ist auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

## 2.5 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Muna-Park“; Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss

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

- Stadt Traunstein, Baurechtsamt  
Schreiben vom 15.12.2021
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, RegionalCenter Traunreut  
Schreiben vom 07.03.2022

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

- **Landratsamt Traunstein, Kreisbrandrat Christof Grundner,  
Brandschutzdienststelle, SG 5.34**  
Schreiben vom 13.12.2021

„Anbei geben wir nachfolgende Stellungnahme ab:

#### **1. Vorhaben:**

Gemeinde/Markt/Stadt:	Stadt Traunreut
Bezeichnung:	Bebauungsplan Nr. 59
Vorhaben	Muna-Park (Vorentwurf)
Flur-Nr./Straße:	

#### **2. Fachliche Stellungnahme:**

##### **2.1 Leistungsfähigkeit der Feuerwehr und Hilfsfrist:**

Das Vorhaben liegt im Zuständigkeitsbereich der Feuerwehr Traunreut.

Die Hilfsfrist von 10 Minuten nach VollzBekBayFwG kann eingehalten werden.

##### **2.2 Zweiter Rettungsweg über ein Rettungsgerät der Feuerwehr:**

###### **Zweiter Rettungsweg (<8,00m):**

Der zweite Rettungsweg aus Aufenthaltsräume ≤7,00m FFB über GOK kann über die vierteilige Steckleiter durch die Feuerwehr sichergestellt werden.



Aufstellflächen für die Steckleiter (ca. 3,00 x 6,00m) sind von Bepflanzungen, Gartengestaltungselementen, Mülltonnen etc. und parkenden Autos dauerhaft und ständig frei zu halten. Die Aufstellfläche muss zur Aufstellung einer Steckleiter geeignet sein.

Innerhalb der Hilfsfrist steht nur eine Steckleiter zur Verfügung. Auf die Rettungsrate von 3 Minute pro Person wird hingewiesen.

Zweiter Rettungsweg (>8,00m, <22,00m):

Der zweite Rettungsweg aus Aufenthaltsräume >7,00m und <22,00m FFB über GOK kann über die Drehleiter der Feuerwehr sichergestellt werden.

Innerhalb der Hilfsfrist steht nur eine Drehleiter zur Verfügung. Auf die Rettungsrate von 3 Minute pro Person wird hingewiesen.

Es ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ bei den Aufstellflächen anzuwenden. Die Mindestmaße sind zwingend einzuhalten.

Eine schräge Anleiterung (>65 Grad zur Außenfassade) mit der Drehleiter ist gemäß DIN 14090 nicht zulässig, da ein sicherer Überstieg in und aus dem Rettungskorb der Drehleiter nicht möglich ist. Einer schrägen Anleiterung wird deshalb grundsätzlich nicht zugestimmt.

2.3 Löschwasserversorgung:

Rechtsgrundlage:

Nach Art. 1 (3) BayFwG haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe die Löschwasserversorgung bereitzustellen und zu unterhalten.

Löschwassermenge:

Die Löschwassermenge ist gemäß Merkblatt W405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. festzulegen.

Löschwasserentnahmestellen:

Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m im Abstand von höchstens 75 – 100 m vorzusehen, um mit einem Löschfahrzeug und einer taktischen Einheit wirksame Löschmaßnahmen einzuleiten.

Für den Erstangriff muss dabei ein Hydrant mit mind. 48 m<sup>3</sup>/h bei 1,5 bar in einer maximalen Entfernung von 75 m zum Gebäude wegen der Anzahl der Beladung der Löschfahrzeuge mit Schläuchen breit stehen. Somit können wirksame Löschmaßnahmen eingeleitet werden.

Es sind Überflurhydranten mit oberen B-Abgängen vorzusehen.

Bei der Heranziehung von mehreren Hydranten zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Umkreis von 300 m muss eine gleichzeitige Verwendung



der Hydranten möglich sein. Der Fließdruck muss dabei bei jedem Hydranten bei mindestens 1,5 bar liegen.

Bei Hydrantenstandorten auf dem Grundstück sind Bewegungsflächen vorzusehen, um die Verkehrswege bzw. die Feuerwehzufahrten, Feuerwehrumfahrt weiter für Rettungskräfte frei zu halten.

Löschwasserentnahmestellen müssen bei allen Gebäuden ohne Hindernisse wie z. B. Zäune erreichbar sein.

#### Hinweis:

Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; vereinbarte Hydrantenabstände, einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

#### 2.4 Zufahrten, Zugänge und Flächen für die Feuerwehr:

Die Zugänglichkeit auf die Grundstücke und an die Gebäude ist für die Feuerwehr jederzeit sicher zu stellen.

Bei der Planung und Ausführung der Zufahrten, Durchgängen, Aufstellflächen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken ist die Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu verwenden. Insbesondere bei Zufahrten von öffentlichen Straßen zu privaten Erschließungsstraßen ist dies sicher zu stellen.

Die Tragfähigkeit der Wege und Straßen muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

Die RAST 06 „Richtlinie für Anlage von Stadtstraßen“ (Mindestbreite 3,00 bzw. 4,50 m) ist für öffentliche Straßen zu beachten.

#### 2.5 Gebäude mit Abstand >50m zu öffentlichen Erschließungsstraßen:

Nicht vorhanden.

#### 2.6 Sonstige Anmerkungen:

Die Brandschutzdienststelle ist im weiteren Verfahren einzubinden.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

#### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan steht der Einhaltung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ nicht entgegen.





Für alle Bauräume ist innerhalb von 75 m mindestens ein Hydrant zur Sicherstellung des Erstangriffs vorhanden. Für alle Hydranten ist eine Hydrantenleistung von 1.600 bis 2.400 l/min bei einem Restdruck von mind. 1,5 bar gesichert. Zudem ist an der Eichendorffstraße in unmittelbarer Nähe des SO 1.4 ein Löschwasserbehälter vorhanden, der laut Auskunft der Stadtwerke auch weiterhin bestehenbleiben wird. Über das Volumen konnte jedoch keine gesicherte Auskunft gegeben werden. Die Löschwasserversorgung kann somit als ausreichend und gesichert im Bestand angesehen werden.

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

Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan steht der Einhaltung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ nicht entgegen.

Für alle Bauräume ist innerhalb von 75 m mindestens ein Hydrant zur Sicherstellung des Erstangriffs vorhanden. Für alle Hydranten ist eine Hydrantenleistung von 1.600 bis 2.400 l/min bei einem Restdruck von mind. 1,5 bar gesichert. Zudem ist an der Eichendorffstraße in unmittelbarer Nähe des SO 1.4 ein Löschwasserbehälter vorhanden, der laut Auskunft der Stadtwerke auch weiterhin bestehenbleiben wird. Über das Volumen konnte jedoch keine gesicherte Auskunft gegeben werden. Die Löschwasserversorgung kann somit als ausreichend und gesichert im Bestand angesehen werden.

- **Bayernwerk Netz GmbH, Freilassing**  
Schreiben vom 13.12.2021

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

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



Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

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>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen. Die Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH befinden sich überwiegend im öffentlichen Straßenraum. Die im Planungsgebiet befindlichen Leitungen werden im Rahmen des Bauvollzuges in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH umgelegt.

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

Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen. Die Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH befinden sich überwiegend im öffentlichen Straßenraum. Die im Planungsgebiet befindlichen Leitungen werden im Rahmen des Bauvollzuges in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH umgelegt.

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**  
Schreiben vom 13.12.2021

„Aus Sicht der IHK für München und Oberbayern ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegten Planungen.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

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

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

- **Gemeinde Nußdorf**  
Schreiben vom 21.12.2021

„Seitens der Gemeinde bestehen keine Einwände mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Muna-Park".

Die Bauleitplanung grenzt nicht an unser Gemeindegebiet, wodurch wir nicht hiervon betroffen sind.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme der Gemeinde Nußdorf, 83365 Nußdorf, wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme der Gemeinde Nußdorf, 83365 Nußdorf, wird zur Kenntnis genommen.

- **Gemeinde Palling**  
Schreiben vom 22.12.2021

„Anbei übersende ich Ihnen den Beschlussauszug zur o. a. Beteiligung.  
Die Gemeinde Palling gibt keine Stellungnahme ab.

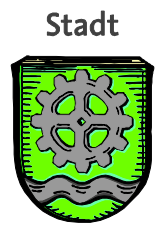
**Sachverhalt:**

Der Stadtrat der Stadt Traunreut hat in seiner Sitzung am 13.02.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Muna-Park" beschlossen.

Das Planungsgebiet ist im Bestand geprägt durch eine Brachfläche und Einzelhandelsbetriebe mit einer großflächigen Stellplatzanlage. Diese Nutzungen werden der innerstädtischen Lage des Gebiets unmittelbar nördlich der Altstadt nicht gerecht, so dass die Stadt Traunreut ein mehrstufiges Interessensbekundungsverfahren durchgeführt hat, um eine Neuordnung des Gebiets mit einer verträglichen Nachverdichtung im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung zu ermöglichen.

Hier soll durch die gemeinsame Entwicklung von drei Baugrundstücken ein Quartier entstehen, das die Bedürfnisse der Stadt im Hinblick auf Wohnraum und Versorgung decken und zur städtebaulichen Aufwertung des Gebietes führen soll. Dabei sollen die aktuell ansässigen Einzelhandelsbetriebe in einem Neubau integriert werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen diesbezüglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben genannten Nutzungen geschaffen werden.



Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren sowie im Parallelverfahren mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat sieht keine Erforderlichkeit, zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Muna-Park“ einschl. Begründung und Umweltbericht eine Stellungnahme abzugeben.

**Abstimmungsergebnis:** 16 : 0

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme der Gemeinde Palling, 83349 Palling, wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme der Gemeinde Palling, 83349 Palling, wird zur Kenntnis genommen.

- **Stadtwerke Traunreut**  
Schreiben vom 05.01.2022

„Zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich „Muna-Park“ nehmen wir wie folgt Stellung:

**Wasserversorgung:**

Die Wasserversorgung ist gesichert.

**Abwasserbeseitigung:**

Die Schmutzwasserentsorgung ist gesichert.

Durch die neugeplante Bebauung ist eine Teil-Umverlegung des bestehenden Mischwasserkanals aus der Banater Straße im Bereich der Flurstücke 1177/216 und 1177/159 notwendig. Die hierfür entstehenden Kosten hat der Eigentümer zu tragen. Für die Planung und Ausschreibung ist eine Vorlaufzeit von ca. 5 Monaten einzurechnen.

Das Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden und ist komplett auf dem Grundstück zu versickern. Entsprechende Anlagen sind zu planen und auszuführen. Niederschlagswasser im öffentlichen Bereich ist ebenso über entsprechende Anlagen zu versickern.

**Fernwärme:**

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz für den Bereich Muna-Park ist momentan in Planung. Nähere Details liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme der Stadtwerke Traunreut wird zur Kenntnis genommen. Das Niederschlagswasser sowohl der privaten Flächen als auch der öffentlichen Verkehrsfläche der Verlängerung der Banater Straße wird über Rohrleitungssysteme gesammelt und in einer unterirdischen Rigolenanlage nach den Vorgaben des Baugrundgutachters und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zur Versickerung gebracht.

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

Die Stellungnahme der Stadtwerke Traunreut wird zur Kenntnis genommen. Das Niederschlagswasser sowohl der privaten Flächen als auch der öffentlichen Verkehrsfläche der Verlängerung der Banater Straße wird über Rohrleitungssysteme gesammelt und in einer unterirdischen Rigolenanlage nach den Vorgaben des Baugrundgutachters und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zur Versickerung gebracht.

- **Stadt Trostberg, Planen und Bauen, 83308 Trostberg**  
Schreiben vom 07.01.2022

„Vielen Dank für die Beteiligung an dem o. g. Parallelverfahren.

Aus Sicht der Verwaltung stellt die Bauleitplanung keine Einschränkungen für die Stadt Trostberg dar. Einwände werden deshalb vorbehaltlich des Beschlusses des Bauausschusses am 17.01.2022 nicht erhoben.

Nach der kommenden BA-Sitzung werden wir Ihnen den Beschluss des Bauausschusses der Stadt Trostberg per Mail nachreichen.“

„Anbei übersenden wir Ihnen den Beschlussbuchauszug der Bauausschusssitzung vom 17.01.2022 zur Kenntnis.

**Sachverhalt:**

Die Stadt Traunreut beteiligt im Rahmen der Träger- und Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 08.12.2021 die Stadt Trostberg, an der o. g. Bauleitplanung.

Für den Bereich zwischen Traunring und Eichendorffstraße westlich der Stadtmitte von Traunreut beabsichtigt die Stadt den Flächennutzungsplan zu ändern und



gleichzeitig im Parallelverfahren den Bebauungsplan „Muna-Park“ aufzustellen. Das Planungsgebiet ist im Bestand geprägt durch eine Brachfläche und Einzelhandelsbetriebe mit einer großflächigen Stellplatzanlage. Diese Nutzungen werden der innerstädtischen Lage des Gebiets unmittelbar nördlich der Altstadt nicht gerecht, so dass die Stadt Traunreut ein mehrstufiges Interessensbekundungsverfahren durchgeführt hat, um eine Neuordnung des Gebiets mit einer verträglichen Nachverdichtung im Sinne der nachhaltigen Ortsentwicklung zu ermöglichen. Der sogenannte „MunaPark“ soll Handel, Gastronomie, Büronutzungen und verschiedene Wohnformen zu einem lebendigen Quartier vereinen, welches im Hinblick auf Wohnraum und Versorgung die Bedürfnisse der Stadt deckt und zur städtebaulichen Aufwertung des Gebietes führt. Im Rahmen dieser städtebaulichen Neuordnung wird der gesamte Bestand an Gebäuden sowie Grünbestand abgerissen beziehungsweise entfernt. Die aktuell ansässigen Einzelhandelsbetriebe werden in einem Neubau integriert.

Durch die betreffende Planung werden Belange und Interessen der Stadt Trostberg nach Einschätzung der Verwaltung nicht berührt.

#### **6 : 0 Beschluss:**

Die Planung wird zur Kenntnis genommen. Einwände werden nicht erhoben.“

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

Die Stellungnahme der Stadt Trostberg wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme der Stadt Trostberg wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**  
Schreiben vom 05.01.2022

#### **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 <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

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



- **Landratsamt Traunstein, untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**  
Schreiben vom 10.01.2022

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

Die Planung berührt keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht oder besonders geschützte Lebensräume. Beim Änderungsbereich handelt es sich um ein Gebiet im Innenbereich, welches bereits bebaut ist.

Grünordnung:

Die Auflagen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 13 sind umzusetzen. Die Bepflanzung ist unmittelbar nach Inbetriebnahme der Anlage, spätestens jedoch in der nächstfolgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen.

Artenschutzrechtliche Belange:

Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten durch das Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH (30.07.2020) angefertigt. Auf dem Baugrundstück befinden sich Gehölze. 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.

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

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzungszeiträume für die Bepflanzung werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges über die Baugenehmigung verbindlich zu regeln. Die Beschränkung der Fällungszeiträume ist im Bebauungsplan als Hinweis enthalten. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich. Darüberhinaus kann festgehalten werden, dass die Beschränkung der Fällungszeiträume sowohl über das Bundesnaturschutzgesetz geregelt ist, als auch über den europäischen Artenschutz. Eine weitergehende verbindliche Regelung ist somit nicht erforderlich.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzungszeiträume für die Bepflanzung werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges über die Baugenehmigung verbindlich zu regeln. Die Beschränkung der Fällungszeiträume ist im Bebauungsplan als Hin-



weis enthalten. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich. Darüberhinaus kann festgehalten werden, dass die Beschränkung der Fällungszeiträume sowohl über das Bundesnaturschutzgesetz geregelt ist, als auch über den europäischen Artenschutz. Eine weitergehende verbindliche Regelung ist somit nicht erforderlich.

- **Landratsamt Traunstein, untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.412**  
Schreiben vom 10.01.2022

„Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind die Planunterlagen und das Gutachten im Grundsatz plausibel und vollständig.

Das Schallschutzkonzept in 4.12 der Begründung ist wie vorgesehen noch einzuarbeiten.

Nach dem Gutachten Kap. 6.3.1 sind für das „K1“ Nutzungseinschränkungen vorgesehen. In der Begründung sollte daher noch dargelegt und ergänzt werden, wie die folgenden Maßnahmen umgesetzt, bzw. sichergestellt werden:

- die Nutzung des Parkplatzes C soll zur Nachtzeit auf organisatorischem Weg ausgeschlossen werden
- die südlichen Stellplätze des Parkplatzes A sollen nachts gesperrt werden
- die Zufahrt zum Parkplatz und der Tiefgarage soll nachts nur über die Banater Straße erfolgen.

In der schalltechnischen Untersuchung werden an mehreren Stellen Überschreitungen von Orientierungs- oder Immissionsrichtwerten berechnet und Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Wie auch bereits im Vorfeld besprochen, ist zur Festsetzung 12.1 „Schutz vor Gewerbegeräuschimmissionen“ anzumerken, dass „Vorhangfassaden“ formell nach der TA Lärm als Schutz gegen Gewerbelärm nicht geeignet und derzeit noch umstritten sind. Eine oberinstanzliche Rechtsprechung steht hierzu noch aus.

Der Vorschlag auf S. 69 Abs. 2 der schalltechnischen Untersuchung zur Abwägung der Überschreitung an der Nordostfassade des Gebäudes C ist aus fachlicher Sicht nicht zu befürworten. Hier sollten ebenfalls Schallschutzmaßnahmen in Richtung „K1“ eingeplant werden (analog zur Nordseite oder zur Wohnnutzung am Gebäude A).“

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

Das Schallschutzkonzept wurde in der Begründung ergänzt. Hier sind auch die Nutzungsbeschränkungen der Stellplätze beschrieben. Die Einschränkungen des k1-Parkplatzes werden gemäß der Beschreibung aus der Begründung im städtebaulichen Vertrag über Dienstbarkeiten geregelt.





Die Festsetzungen zum Schutz gegen Gewerbelärm wurden angepasst.

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

Das Schallschutzkonzept wurde in der Begründung ergänzt. Hier sind auch die Nutzungsbeschränkungen der Stellplätze beschrieben. Die Einschränkungen des k1-Parkplatzes werden gemäß der Beschreibung aus der Begründung im städtebaulichen Vertrag über Dienstbarkeiten geregelt.

Die Festsetzungen zum Schutz gegen Gewerbelärm wurden angepasst.

- **Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde, München**  
Schreiben vom 25.02.2022

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

### Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung mit einhergehender Nachverdichtung des Gebietes zwischen der Straße Traunring im Nordwesten, Eichendorffstraße im Süden und Banater Straße im Osten geschaffen werden. Der geplante „Muna-Park“ soll Handel, Gastronomie, Büronutzungen und verschiedene Wohnformen zu einem lebendigen Quartier vereinen. Im Zuge der Neubebauung sind vier eigenständige Baukörper mit Tiefgarage vorgesehen, im rückwärtigen Bereich soll straßenabgewandt eine oberirdische Stellplatzanlage zur Unterbringung der Stellplätze für den Einzelhandel angeordnet werden. Das Plangebiet ist größtenteils bebaut, versiegelt und wird gewerblich genutzt. Der südliche Bereich diene als Lagerfläche für einen Bauhof. Im Rahmen der Entwicklung des neuen Quartiers soll der gesamte Bestand an Gebäuden sowie Grünbestand abgerissen bzw. entfernt werden. Der Geltungsbereich der Bauleitpläne hat eine Größe von insgesamt ca. 1,8 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist dieser derzeit zum Großteil als Wohnbaufläche sowie im südwestlichen Teilbereich als Gemeinbedarfsfläche „öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitpläne soll der Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Büro und Wohnen“ ausgewiesen werden. Im Bebauungsplan wird konkretisierend festgesetzt, dass das Sondergebiet der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie Büro- und Wohnnutzungen einschließlich Alten- und Pflegeeinrichtungen dient. Es werden vier Teilbaugebiete (SO 1.1 bis SO 1.4) festgesetzt, wobei die zulässigen Einzelhandelsnutzungen ausschließlich auf das Erdgeschoss im SO 1.1 beschränkt werden.



Auf Nachfrage wurden nachträglich Unterlagen bei der höheren Landesplanungsbehörde eingereicht, aus denen Angaben zu der Anzahl der geplanten Einzelhandelsbetriebe, den jeweiligen Verkaufsflächen sowie den jeweils angedachten Sortimenten hervorgehen. Konkret stehen derzeit Einzelhandelsnutzungen für einen Lebensmitteldiscounter (1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie für einen Drogeriemarkt (745 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) fest. Darüber hinaus soll zum jetzigen Zeitpunkt für die Restfläche (ca. 500 m<sup>2</sup>) maximal mögliche Flexibilität hinsichtlich Größe und Sortiment bestehenbleiben. Denkbar wäre für diese laut Planunterlagen eine weitere Verkaufsfläche für einen Betrieb (z. B. Schuhfachmarkt oder Bio-Supermarkt), oder auch aufteilbar für mehrere Betriebe wie z. B. eine Bäckerei. Diese Angaben wurden der folgenden Bewertung zugrunde gelegt.

### **Berührte Belange**

#### Einzelhandel

Der geplante Drogeriemarkt ist mit 745 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kleinflächig, somit ist für diesen Markt eine gesonderte landesplanerische Überprüfung nicht erforderlich. Gleiches gilt für die o. g. Restfläche mit 500 m<sup>2</sup>. Bei dem geplanten Lebensmitteldiscounter handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt, das gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.3 zu prüfen ist.

#### *Lage im Raum:*

Gem. LEP 5.3.1 (Z) dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausnahmen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden. Die Errichtung des Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> entspricht grundsätzlich diesem Ziel.

#### *Lage in der Gemeinde:*

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat gem. LEP 5.3.2 (Z) an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Bei vorliegendem Standort handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt.

Die o. g. Planung entspricht somit den raumordnerischen Erfordernissen des Einzelhandels im Sinne LEP 5.3 Z.

#### Hinweis:

Um einen landesplanerisch zielkonformen Bebauungsplan aufzustellen, wären insbesondere für Einzelhandelsgroßprojekte sortimentspezifische Obergrenzen für die jeweiligen Verkaufsflächen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufzunehmen. Diese werden grundsätzlich durch die Kommune bestimmt und dürfen innerhalb der sortimentsbezogenen Flächenobergrenzen gem. LEP 5.3.3 (Z) eigenständig festgesetzt werden. Damit würde auch der Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen vorgebeugt werden (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).



### Siedlungsstruktur

Durch die vorliegende Planung soll eine zu einem großen Teil bereits baulich genutzte und fast vollständig versiegelte Fläche in zentrumsnaher Lage einer Nachverdichtung zugeführt werden. Die Planung entspricht somit den raumordnerischen Erfordernissen der Innen- vor Außenentwicklung im Sinne LEP 3.2 Z sowie Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G.

Die Planung sieht durch ihre vertikale Nutzungsmischung eine effiziente Nutzung des Plangebiets vor und kann damit dem Erfordernis des Flächensparens nach LEP 3.1 G gerecht werden. Im Sinne einer Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß (vgl. RP 18 B IV 5.2 Z) und der Steigerung der Aufenthaltsqualität im Plangebiet empfehlen wir eine Reduzierung der im rückwärtigen Bereich geplanten oberirdischen Stellplatzanlage für den Einzelhandel zu prüfen. Ggf. lässt sich ein Teil dieser Stellplätze in der geplanten Tiefgarage unterbringen.

Wir bitten zudem, die Begründung um die im Plangebiet vorgesehene Anzahl an Wohneinheiten zu ergänzen.

### Soziales

Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (vgl. LEP 8.1 Z, RP 18 B VIII 4 G).

Die laut Planunterlagen im südwestlichen Bereich des Plangebiets vorgesehene Errichtung eines Alten- und Pflegeheims entspricht den genannten raumordnerischen Erfordernissen der sozialen Infrastruktur.

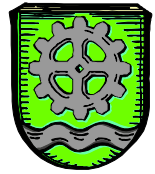
### Lärmschutz

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung (ifB, Stand 29.10.2021) erstellt. Ob deren Ergebnisse zutreffen und die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrsgeräuschimmissionen ausreichen, um den Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) gerecht zu werden, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären.

### Einbindung in das Stadtbild

In Hinblick auf eine schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Stadtbild sowie eine ausreichende Durchgrünung, bitten wir im Detail um enge Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde, um den diesbezüglichen Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.1 G, 7.1.6 G, RP 18 B II 3.1 Z) gerecht zu werden.

### **Ergebnis**



Bei Berücksichtigung der genannten Punkte können die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 59 „Muna-Park“ mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Regelung von sortimentspezifischen Obergrenzen für die jeweiligen Verkaufsflächen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kann folgendes festgehalten werden:

Die Einzelhandelsflächen werden räumlich beschränkt auf das Teilbaugebiet SO 1.1 und ergänzend auf das Erdgeschoss (vgl. Festsetzung Ziff. D.1.4) Durch diese textliche Festsetzung kann je Bauraum eine maximale Geschossfläche für Einzelhandel von rd. 2.280 m<sup>2</sup> errichtet werden. Damit wären Verkaufsflächen von rd. 1.500 m<sup>2</sup> je Bauraum unter Berücksichtigung der notwendigen Lager- und Nebenräume möglich.

Die Festsetzung von sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen ist planungsrechtlich nicht möglich. Es könnte lediglich auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO die Art der zulässigen Betriebe mit einer sortimentsbezogenen maximalen Verkaufsfläche geregelt werden.

Auch für die Regelung der Anzahl der zulässigen Betriebe im Bebauungsplan fehlt die notwendige Rechtsgrundlage.

Der Bebauungsplan wird um folgende Festsetzung ergänzt:

„Mit Ausnahme eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> sind keine weiteren Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 799 m<sup>2</sup> zulässig.“

Die vorgesehene Festsetzung zur Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen im Quartier ist grundsätzlich geeignet, die Ziele der Raumordnung auf der Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan sieht die Unterbringung von Stellplätzen gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut vor. Eine anteilige Unterbringung von Stellplätzen für Einzelhandel im Untergeschoss wird von den Kunden im Regelfall nicht angenommen und führt zu einem erhöhten Parksuchverkehr, auch in der Umgebung. Aus diesen Gründen wird auf eine teilweise Unterbringung der Stellplätze für Einzelhandel in einer Tiefgarage verzichtet.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, welcher keine konkrete Anzahl an Wohneinheiten regelt. Darüber hinaus ist der Wohnungsmix, der die Anzahl der Wohneinheiten bestimmt, noch nicht abschließend festgelegt. Deshalb wird auf die Benennung einer Anzahl in der Begründung verzichtet.



Die schalltechnische Untersuchung wurde mit der unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt. Es wurden noch einige Details überarbeitet. Das fortgeschriebene Schallgutachten wird den Verfahrensunterlagen beigelegt. Die untere Immissionsschutzbehörde wird erneut beteiligt. Eine enge Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Regelung von sortimentspezifischen Obergrenzen für die jeweiligen Verkaufsflächen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kann folgendes festgehalten werden:

Die Einzelhandelsflächen werden räumlich beschränkt auf das Teilbaugebiet SO 1.1 und ergänzend auf das Erdgeschoss (vgl. Festsetzung Ziff. D.1.4) Durch diese textliche Festsetzung kann je Bauraum eine maximale Geschossfläche für Einzelhandel von rd. 2.280 m<sup>2</sup> errichtet werden. Damit wären Verkaufsflächen von rd. 1.500 m<sup>2</sup> je Bauraum unter Berücksichtigung der notwendigen Lager- und Nebenräume möglich.

Die Festsetzung von sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen ist planungsrechtlich nicht möglich. Es könnte lediglich auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO die Art der zulässigen Betriebe mit einer sortimentsbezogenen maximalen Verkaufsfläche geregelt werden.

Auch für die Regelung der Anzahl der zulässigen Betriebe im Bebauungsplan fehlt die notwendige Rechtsgrundlage.

Der Bebauungsplan wird um folgende Festsetzung ergänzt:

„Mit Ausnahme eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> sind keine weiteren Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 799 m<sup>2</sup> zulässig.“

Die vorgesehene Festsetzung zur Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen im Quartier ist grundsätzlich geeignet, die Ziele der Raumordnung auf der Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan sieht die Unterbringung von Stellplätzen gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut vor. Eine anteilige Unterbringung von Stellplätzen für Einzelhandel im Untergeschoss wird von den Kunden im Regelfall nicht angenommen und führt zu einem erhöhten Parksuchverkehr, auch in der Umgebung. Aus diesen Gründen wird auf eine teilweise Unterbringung der Stellplätze für Einzelhandel in einer Tiefgarage verzichtet.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, welcher keine konkrete Anzahl an Wohneinheiten regelt. Darüber hinaus ist der



Wohnungsmix, der die Anzahl der Wohneinheiten bestimmt, noch nicht abschließend festgelegt. Deshalb wird auf die Benennung einer Anzahl in der Begründung verzichtet.

Die schalltechnische Untersuchung wurde mit der unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt. Es wurden noch einige Details überarbeitet. Das fortgeschriebene Schallgutachten wird den Verfahrensunterlagen beigelegt. Die untere Immissionsschutzbehörde wird erneut beteiligt. Eine enge Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt.

### Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

#### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat billigt den Entwurf für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Muna-Park“ i. d. F. v. 17.11.2021 mit der Begründung i. d. F. 17.11.2021 und Umweltbericht i. d. F. v. 17.11.2021 der Dragomir Stadtplanung GmbH, Nymphenburger Straße 29, 80335 München, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und der Umweltbericht sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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

Der Stadtrat billigt den Entwurf für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Muna-Park“ i. d. F. v. 17.11.2021 mit der Begründung i. d. F. 17.11.2021 und Umweltbericht i. d. F. v. 17.11.2021 der Dragomir Stadtplanung GmbH, Nymphenburger Straße 29, 80335 München, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und der Umweltbericht sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

## 2.6 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming; Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeinde Chieming plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Buchäckerstraße“ das bestehende Wohngebiet an der Eggerichstraße bzw. Buchäckerstraße nach Westen hin zu erweitern und zu stärken.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die Fläche zum Teil bereits als Allgemeines Wohngebiet dar, der westliche Teilbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Egerer.



Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,74 ha.

Der Bereich des Plangebietes, der derzeit noch Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

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

Die Erschließung erfolgt über eine neue Straße, die an die Buchäckerstraße angeschlossen wird. Diese mündet in die Poststraße, über die das Baugebiet nach Norden an die Staatsstraße 2095 bzw. nach Süden nach Chieming angebunden ist. Der öffentliche Raum der Buchäckerstraße ist mit 6,0 m Breite ausreichend bemessen.

Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming hat sich der Stadtrat Traunreut bereits in seiner Sitzung vom 28.10.2021 befasst und beschlossen, dass seitens der Stadt Traunreut hierzu keine Anregungen vorgebracht werden.

**Mit Schreiben vom 02.03.2022 der Gemeinde Chieming wird die Stadt Traunreut wiederum am Verfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming beteiligt.**

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming (Bereich Buchäckerstraße) i. d. F. v. 22.02.2022 wiederum keine Anregungen vorgebracht.



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

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming (Bereich Buchäckerstraße) i. d. F. v. 22.02.2022 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

## 2.7 Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Buchäckerstraße“ in Egerer der Gemeinde Chieming; Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeinde Chieming plant die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Süden des Gemeindegebietes, in Verlängerung der Buchäckerstraße in Egerer. Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Egerer. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 2,086 ha.

Zur Schaffung von Baurecht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern, da das Gebiet zum Teil als landwirtschaftliche Fläche im bestehenden Flächennutzungsplan gekennzeichnet ist.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



Die Bebauung kann mit Einzel- oder Doppelhäusern erfolgen. Es soll auch die Möglichkeit angeboten werden, Kleinhäuser (Tiny houses) zu errichten. Hierzu enthält der Bebauungsplan separate Festsetzungen. Diese Festsetzungen sind auf die Bauräume 1 und 2 beschränkt, da der Gemeinderat grundsätzlich auch diese Bauform ermöglichen möchte. Die Beschränkung auf einen Teilbereich hält der Gemeinderat für sinnvoll, um zu ermitteln, wie groß die Nachfrage in diesem Bereich tatsächlich ist und die städtebaulichen Auswirkungen dieser Bauform für spätere Planungen besser einschätzen zu können.





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

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

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

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Buchäckerstraße“ in Egerer der Gemeinde Chieming hat sich der Stadtrat Traunreut bereits in seiner Sitzung vom 28.10.2021 befasst und beschlossen, dass seitens der Stadt Traunreut hierzu keine Anregungen vorgebracht werden.

**Mit Schreiben vom 02.03.2022 der Gemeinde Chieming wird die Stadt Traunreut wiederum am Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Buchäckerstraße“ in Egerer der Gemeinde Chieming beteiligt.**

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Buchäckerstraße“ in Egerer der Gemeinde Chieming i. d. F. v. 22.02.2022 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

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

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Buchäckerstraße“ in Egerer der Gemeinde Chieming i. d. F. v. 22.02.2022 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

**2.8 Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Traunfeld“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 90/102 und 90/103, Gemarkung Stein a. d. Traun;**

Antragsschreiben vom 10.03.2022

„Hiermit stellen wir (*ZAHN Ingenieurgesellschaft mbH*) im Namen des Bauherrn den Antrag auf Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes „Traunfeld“ für die Flur-Nr. 90/102, Gemarkung Stein a. d. Traun.



Folgende Punkte sind hierbei anzupassen:

- Erhöhung der Geschoßflächenzahl von 0,35 auf 0,45,
- Entfall höhengleicher Anbau an das angrenzende Wohnhaus,
- Änderung Baufenster im Bereich der Garagennutzung für eine vergrößerte Wohnnutzung.

Die Beauftragung an das Planungsbüro wird durch den Bauherrn erstellt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Traunfeld“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 90/102 und 90/103, Gemarkung Stein a. d. Traun, Graf-Arco-Straße 7, gemäß dem Antragsschreiben der ZAHN Ingenieurgesellschaft mbH vom 10.03.2022.

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Traunfeld“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 90/102 und 90/103, Gemarkung Stein a. d. Traun, Graf-Arco-Straße 7, gemäß dem Antragsschreiben der ZAHN Ingenieurgesellschaft mbH vom 10.03.2022.

## **2.9 Antrag der Stadtratsfraktion der Bürgerliste Traunreut e. V., Josef Winkler, vom 02.03.2022; Umgestaltung der Kantstraße**

---

Die Fraktion der Bürgerliste Traunreut e. V. stellt am 02.03.2022 folgenden Antrag zur Behandlung in der Sitzung des Bauausschusses am 30.03.2022 und nachfolgender Stadtratssitzung am 07.04.2022.

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dangschat,

hiermit beantrage ich namens der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e. V. in den im Betreff bezeichneten Sitzungen des Bauausschusses und Stadtrates zur beabsichtigten Umgestaltung der Kantstraße folgendes darzustellen:

1. Wie sieht das Projektmanagementsystem aus?
2. Wie ist der aktuelle Sachstand?
3. Wann kann mit einem Baubeginn gerechnet werden?

Für das Bemühen von Ihnen und Ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wie immer dankend verbleibe ich



mit freundlichen Grüßen  
Josef Winkler“

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu 1. Das Projekt ist der Abteilung 3 -Bauen und Stadtentwicklung- zugeordnet. Aktuell wird es von Herrn Stadtbaumeister Gätzschmann begleitet. Im Zuge der weiteren Planungs- und Ausführungsschritte wird die Baumaßnahme an das SG 312 Tiefbau übergeben und von den Mitarbeitern betreut, ähnlich wie es bei der Umgestaltung der Fridtjof-Nansen-Straße zuletzt erfolgt ist.

Zu 2. Die Tekturunterlagen zur Umgestaltung der Kantstraße sind am 02.03.2022 beim Staatl. Bauamt Traunstein eingereicht worden. Die Unterlagen mussten auf Wunsch der Regierung von Oberbayern, Städtebauförderung, nochmals sowohl in Papier als auch digital komplett zusammengestellt werden und umfassen 24 Anlagen. Sie liegen derzeit zur Prüfung und Bearbeitung im Staatl. Bauamt Traunstein.

Gleichzeitig werden seitens der Stadt die Gespräche mit den Grundeigentümern, deren Grundstück „umgestaltet“ werden, geführt und deren Zustimmung eingeholt. Erste Unterschriften liegen bereits vor.

Zu 3. Ein Baubeginn ist für das Jahr 2023 geplant, vorausgesetzt die Zustimmung zur Baumaßnahme der Regierung von Oberbayern wird bis spätestens Mitte des Jahres 2022 erteilt.

Im weiteren Verlauf des Jahres 2022 wird ein Ingenieurbüro für die Verkehrsanlagen ausgeschrieben und mit den weiteren Planungsleistungen beauftragt, die Ausschreibungsunterlagen werden erstellt und anschließend an eine Baufirma vergeben.

**Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.**

## **2.10 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nußdorf im Bereich „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“; Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

---

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



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

Hierfür hat der Landkreis ein Waldstück mit der Größe von 5.389 m<sup>2</sup> erworben.

Da sich das geplante Bauvorhaben im Bereich einer Waldfläche befindet und einer

Außenbereichslage zuzuordnen ist, ist hier im Parallelverfahren die 17. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Von der 17. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Flur-Nr. 779/T der Gemarkung Nußdorf betroffen.



Abb. 5 Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab  
Quelle: BayernAtlas

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“ der Gemeinde Nußdorf hat sich der Stadtrat Traunreut bereits in seiner Sitzung vom 15.12.2021 befasst und beschlossen, dass seitens der Stadt Traunreut hierzu keine Anregungen vorgebracht werden.

**Mit Schreiben vom 18.03.2022 der Gemeinde Nußdorf wird die Stadt Traunreut wiederum am Verfahren zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“ der Gemeinde Nußdorf beteiligt.**

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

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“ der Gemeinde Nußdorf i. d. F. v. 11.01.2022 wiederum keine Anregungen vorgebracht.



*Herr Stadtrat Gruber ist während der Abstimmung nicht anwesend.*

für <b>10</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“ der Gemeinde Nußdorf i. d. F. v. 11.01.2022 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

## **2.11 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“ der Gemeinde Nußdorf; Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Nußdorf hat in der Sitzung vom 05.10.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“ beschlossen.

Der Landkreis Traunstein benötigt ein zentrales Katastrophenschutzzentrum mit Lager, Büros, Schulungsräumen sowie Einsatzzentrale. Dieses soll angrenzend zum Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaikanlage des Landkreises Traunstein“ in Litzlwalchen errichtet werden, da es zwischen diesen beiden Nutzungen zahlreiche Synergieeffekte gibt. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Erweiterung des Bebauungsplans „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“ erforderlich; im Parallelverfahren dazu wird auch der Flächennutzungsplan (17. Änderung) geändert.

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



Abb. 7 Luftbild mit Darstellung des geplanten Erweiterungsbereichs (schematisch blau umrandet) – und den geplanten Bauabschnitten (rote Flächenfarbe, schematische Darstellung) - ohne Maßstab  
Quelle: Vorhabenbeschreibung Katastrophenschutzzentrum © 2021 LRA Traunstein – SG Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“ der Gemeinde Nußdorf hat sich der Stadtrat Traunreut bereits in seiner Sitzung vom 15.12.2021 befasst und beschlossen, dass seitens der Stadt Traunreut hierzu keine Anregungen vorgebracht werden.

**Mit Schreiben vom 18.03.2022 der Gemeinde Nußdorf wird die Stadt Traunreut wiederum am Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“ der Gemeinde Nußdorf beteiligt.**

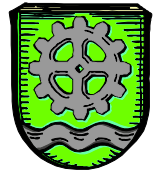
#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“ (Katastrophenschutzzentrum) der Gemeinde Nußdorf i. d. F. v. 11.01.2022 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

*Herr Stadtrat Gruber ist während der Abstimmung nicht anwesend.*

für <b>10</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bauhof des Landkreises Traunstein“ (Katastrophenschutzzentrum) der Gemeinde Nußdorf i. d. F. v. 11.01.2022 wiederum keine Anregungen vorgebracht.



STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Hans-Peter Dangschat  
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch