

## SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	<b>Bauausschuss</b>
Sitzungstag	22.06.2022
Beginn	16:00 Uhr
Ende	16:43 Uhr

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

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

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

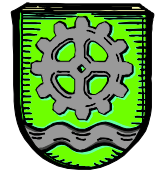
Dorfhuber Günther  
 Gruber Alexander  
 Jobst Johann  
 Lauber Veronika  
 Obermeier Paul  
 Schupfner Markus  
 Stoib Christian  
 Trenker Adolf  
 Winkler Josef  
 Dr. Winter Jürgen (Vertr. f. Mollner Michael) (virtuelle Teilnahme)

**Nicht erschienen war(en):**  
 Mollner Michael

**Grund (un)entschuldigt:**  
 entschuldigt

### **II. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans**

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



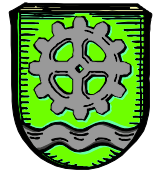
### III. Tagesordnung

#### 1. Beschließende Angelegenheiten

- 1.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Ersatzneubaus Therapiegebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1069, Gemarkung Traunreut (Salzburger Str. 37);  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;  
Antragstellerin: Diakonisches Werk Traunstein e.V.
- 1.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Teilfläche des Möbelhauses für die Dt. Post, Erweiterung der Büroräume im 1. OG und Überdachung von 2 Stellplätzen (Tektur zu BS-22-2021) auf den Grundstücken Fl.Nr. 1016/3 und 1016/12, Gemarkung Pierling (Kirchholzweg 2);  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;  
Antragstellerin: Jobst Möbel GmbH
- 1.3 Antrag der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e. V. vom 20.04.2022;  
Sachstandsbericht zum „Pump-Track“
- 1.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstellung eines oberirdischen Heizöltanks zwischen den Gebäuden E 50 und E 41 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/155, Gemarkung Traunreut (Dr.-Johannes-Heidenhain-Str. 5);  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB.  
Antragstellerin: Fa. Dr. Johannes Heidenhain GmbH

#### 2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Änderung des Bebauungsplanes „Traunfeld“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 90/102 und 90/103, Gemarkung Stein a. d. Traun, Graf-Arco-Straße 7;  
Behandlung der Anregungen - Satzungsbeschluss
- 2.2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „zwischen Berliner Straße und Traunring“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/535, Gemarkung Traunreut, Tilsiter Weg 7
- 2.3 14. Änderung des Flächennutzungsplanes („Muna-Park“) der Stadt Traunreut;  
Behandlung der Anregungen – Feststellungsbeschluss
- 2.4 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Muna-Park“;  
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss



- 2.5 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „zwischen Trauring Permoserweg, Gerhart-Hauptmann-Straße, Marienstraße und Johann-Hinrich-Wichern-Straße“ im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 117/46, Gemarkung Traunreut, Gerhart-Hauptmann-Straße 2, 4, 6, 8 und 10;  
Antragsteller: Neue Heimat e. G., Trostberg
- 2.6 Antrag auf Aufstellung einer Einbeziehungssatzung von Teilflächen des Grundstückes Flur-Nr. 532 der Gemarkung Haßmoning (Oberdorf/Hörpolding)

## IV. Beschlüsse

### 1. Beschließende Angelegenheiten

#### 1.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Ersatzneubaus Therapiegebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1069, Gemarkung Traunreut (Salzburger Str. 37); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB; Antragstellerin: Diakonisches Werk Traunstein e.V.

Die Antragstellerin beabsichtigt den Abbruch und die Neuerrichtung eines Therapiegebäudes auf dem Gelände des Wilhelm-Löhe-Zentrums in Traunreut.

Die Vorhaben befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „Wilhelm-Löhe-Zentrum“ vom 21.01.2013 mit 1. Änderung vom 16.03.2022 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schule, soziale Zwecke“ dargestellt.  
Dort ist die Errichtung eines Therapiegebäudes für ein Förderzentrum grundsätzlich zulässig.

Nach den derzeit vorliegenden Planunterlagen werden die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten.

Folgende Unterlagen sind jedoch noch nachzureichen:

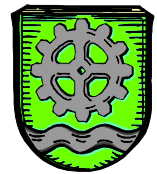
- Stellplatzberechnung und Stellplatzplan
- Freiflächengestaltungsplan
- Darstellung der PV-Anlage auf dem Dach (Hinweis: Bei Aufständigung ggf. Gebäudehöhenüberschreitung)

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

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

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

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



**1.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Teilfläche des Möbelhauses für die Dt. Post, Erweiterung der Büroräume im 1. OG und Überdachung von 2 Stellplätzen (Tektur zu BS-22-2021) auf den Grundstücken Fl.Nr. 1016/3 und 1016/12, Gemarkung Pierling (Kirchholzweg 2);  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;  
Antragstellerin: Jobst Möbel GmbH**

Die Antragstellerin beabsichtigt eine Vergrößerung der Teilfläche des Zustellstützpunktes für die Dt. Post im Erdgeschoss und eine Änderung der Büroräume im 1. OG des Möbelhauses sowie die Errichtung einer Doppelgarage im nordöstlichen Teil des Betriebsgrundstückes.

Die Vorhaben befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „GE Kirchholz“ vom 04.09.1997 mit 7. und 8. Änderung.

Der betreffende Bereich ist als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbindung „Möbelmarkt“ und einer zusätzlichen Nutzungsmöglichkeit als „Zustellstützpunkt Post max. 1820 m<sup>2</sup>“ ausgewiesen.

Dort ist die Änderung eines Büros des Möbelhauses und die Vergrößerung des Zustellstützpunktes für die Dt. Post grundsätzlich zulässig (§ 11 BauNVO).

Das Vorhaben widerspricht folgender Festsetzung des Bebauungsplanes:  
- Lage der Doppelgarage außerhalb einer Baugrenze.

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

Bedingt durch die Änderung der Flächenbilanz (Büro- und Lagerfläche anstelle von Verkaufsfläche) wird nur ein zusätzlicher Kfz-Stellplatz erforderlich. Dieser ist nachgewiesen durch einen Stellplatzüberhang von 3 Kfz-Stellplätzen (vorhanden: 326 St.)

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

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

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

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

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

### 1.3 Antrag der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e. V. vom 20.04.2022; Sachstandsbericht zum „Pump-Track“

---

Die Fraktion der Bürgerliste Traunreut e. V. stellt am 20.04.2022 folgenden Antrag zur Behandlung in der Sitzung des Bauausschusses am 04.05.2022:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dangschat,

namens der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e. V. ersuche ich Sie, in den öffentlichen Teil der Bauausschusssitzung am 04.05.2022 einen Tagesordnungspunkt „Sachstandsbericht zum Pumptrack“ aufzunehmen, in dem insbesondere auf folgendes eingegangen werden möge:

1. In welcher Realisierungsstufe befindet sich augenblicklich dieses Vorhaben?
2. Wie gestaltet sich der weitere Zeitplan für diese Maßnahme bis zu deren Fertigstellung?
3. Wurde ein LEADER-Förderantrag zur Berücksichtigung des Vorhabens im Rahmen der aktuell laufenden Förderperiode gestellt?

Für das Bemühen Ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie von Ihnen für diesen Sachstandsbericht dankend verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen  
Josef Winkler“

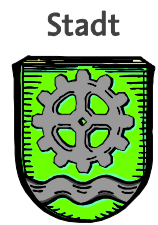
#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu 1. Das Projekt befindet sich noch in der Planungsphase (Grundlagenermittlung).

Am 07.04.2022 fand ein Abstimmungstermin mit der UNB und dem AELF vor Ort zum weiteren Vorgehen statt. Ergebnis: Es handelt sich um eine Waldfläche und es ist eine SaP erforderlich. Die bereits durch die Stadt veranlasste „Begehung“ reicht noch nicht aus. Ein Fachbüro ist hierfür einzuschalten. Die Beauftragung des Biologen erfolgte Anfang Mai 2022. Der Fachplaner wird zusammen mit dem noch zu beauftragenden Landschaftsarchitekten sowie der UNB das weitere naturschutzfachliche Vorgehen abstimmen.

Weiterhin wurde durch die Fachstellen mitgeteilt, dass eine Baugenehmigung, die dann auch die Rodungserlaubnis beinhaltet, erforderlich ist.

Auch wurde eine Bestandsvermessung des Grundstücks bereits durchgeführt.



Weiterhin laufen Abstimmungsgespräche mit dem Grundstücksnachbarn, der Firma BSH Hausgeräte GmbH, bezüglich der erforderlichen Einfriedung entlang der Bahngleise und dem damit verbundenen Anschluss an den Werkszaun. Die Zustimmung zum Anschluss an den Bestandszaun mit einer größeren Torbreite (ca. 1,60 m) und einem „normalen Durchgang“ liegt seit Mitte Mai 2022 vor. Eine schriftliche Vereinbarung sollte hierzu noch abgeschlossen werden.

Für die Vergabe der Planungsleistungen des Landschaftsarchitekten ist ein Vergabeverfahren gemäß UVgO durchzuführen. Das Verfahren wurde Anfang Mai gestartet, am 24.05.2022 konnte es mit dem Abgabetermin soweit abgeschlossen werden. Die Beauftragung läuft.

Für den Neubau ist auch eine Untersuchung der Tragfähigkeit des Bodens durch einen Bodengutachter erforderlich. Ein Auftrag hierzu wurde bereits erteilt

Zu 2. Der weitere Zeitplan wird in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten erstellt und kann derzeit noch nicht detaillierter dargestellt werden. Die Entwurfsplanung einschl. Kostenschätzung und Bauzeitenplan wird baldmöglichst im BAS vorgestellt.

Zu 3. Ein LEADER-Förderantrag konnte, zur Berücksichtigung des Vorhabens, in der aktuell laufenden Förderperiode (bis Ende 2022) aufgrund des derzeitigen Bearbeitungsstandes noch nicht gestellt werden. Der Antrag erfordert weitere Daten und Unterlagen, die aufgrund der aktuellen Daten- und Zahlenlage noch nicht feststehen. Ein weiterführender Informationsaustausch mit der LEADER-Gruppe bzw. dem AELF fand schon bzw. findet weiterhin statt.

**Eine Beschlussfassung ist derzeit nicht erforderlich.**

- 1.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstellung eines oberirdischen Heizöltanks zwischen den Gebäuden E 50 und E 41 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/155, Gemarkung Traunreut (Dr.-Johannes-Heidenhain-Str. 5);  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB.  
Antragstellerin: Fa. Dr. Johannes Heidenhain GmbH**

---

Die Antragstellerin beabsichtigt die Aufstellung eines oberirdischen Heizöltanks (100.000 Liter) auf dem Betriebsgelände in Traunreut, zwischen den Gebäuden E 50 und E 41.

Das Vorhaben befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte - Neuaufstellung“ vom 08.03.2002 mit 3. Änderung vom 29.11.2006 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Dort sind Nebenanlagen für Gewerbebetriebe grundsätzlich zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Das Vorhaben widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

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

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

## 2. Vorberatende Angelegenheiten

### 2.1 Änderung des Bebauungsplanes „Traunfeld“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 90/102 und 90/103, Gemarkung Stein a. d. Traun, Graf-Arco-Straße 7; Behandlung der Anregungen - Satzungsbeschluss

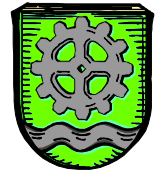
**Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen gegen die Planung vorgebracht:**

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein  
Schreiben vom 26.04.2022
- Stadtwerke Traunreut  
Schreiben vom 11.05.2022

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

- **Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Freilassing**  
Schreiben vom 21.04.2022





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

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

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

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**  
Schreiben vom 27.04.2022

„Aus Sicht des Sachgebietes Naturschutz am Landratsamt Traunstein bestehen keine Einwände.“

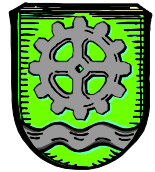
**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

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

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

- **Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde, München**  
Schreiben vom 18.05.2022



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

### Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll eine Nachverdichtung im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 90/102 und 90/103 im Ortsteil Stein a. d. Traun ermöglicht werden. Konkret vorgesehen ist es, das bestehende Wohnhaus sowie die Garage in der Graf-Arco-Straße 7 für den Einbau einer zweiten Wohneinheit aufzustocken. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 500 m<sup>2</sup> und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt bzw. festgesetzt.

### Bewertung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Traunfeld“ steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

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

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

für <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 24.05.2022

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

In diesem Zusammenhang muss aber angemerkt werden, dass es sich um eine ausgesprochene Briefmarkenplanung handelt.

Durch die eher strenge Struktur des rechtskräftigen Bebauungsplans (Wohnhaus mit vorgelagerter Garage entlang des gesamten Straßenzuges) drängt sich gerade im Hinblick auf die Innenentwicklung nach § 13 a BauGB die Überlegung auf, ob nicht für einen größeren Umgriff diese oder eine ähnliche Form der baulichen Verdichtung sinnvoll wäre.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Hinweise des Landratsamtes Traunstein, untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40, werden zur Kenntnis genommen. Sollten entsprechend weitere Anträge vorgelegt werden, wird ein größerer Umgriff festgesetzt.

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

Die Hinweise des Landratsamtes Traunstein, untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40, werden zur Kenntnis genommen. Sollten entsprechend weitere Anträge vorgelegt werden, wird ein größerer Umgriff festgesetzt.

**Satzungsbeschluss:**

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von ZAHN Ingenieurgesellschaft mbH, Traunsteiner Straße 1, 83301 Traunreut, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Traunfeld“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 90/102 und 90/103, Gemarkung Stein a. d. Traun, Graf-Arco-Straße 7, i. d. F. v. 07.04.2022 mit der Begründung i. d. F. v. 07.04.2022, als Satzung.

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

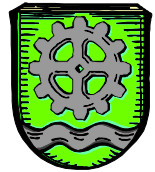
Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von ZAHN Ingenieurgesellschaft mbH, Traunsteiner Straße 1, 83301 Traunreut, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Traunfeld“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 90/102 und 90/103, Gemarkung Stein a. d. Traun, Graf-Arco-Straße 7, i. d. F. v. 07.04.2022 mit der Begründung i. d. F. v. 07.04.2022, als Satzung.

*Herr Stadtrat Winkler nahm an der Beratung und Abstimmung zu TOP 2.2 nicht teil.*

**2.2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „zwischen Berliner Straße und Trauring“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/535, Gemarkung Traunreut, Tilsiter Weg 7**

Antragsschreiben vom 02.02.2022

„Als Miteigentümerin des im Betreff bezeichneten Grundstücks bitte ich Sie um eine Änderung des Bebauungsplanes für dieses Grundstück dahingehend, dass



dessen östliche Baugrenze möglichst weit in Richtung Osten erweitert wird. Falls möglich, bitte ich auch um Erweiterung der jeweiligen Baugrenzen in nördliche und südliche Richtung.



Nach meiner Auffassung verträgt es die Grundstücksfläche von 886 m<sup>2</sup> sowie die sich an das Grundstück in westliche, östliche und südliche Richtung hin anschließende Bebauung, dass zumindest die Baugrenze in östliche Richtung hin verschoben wird und eventuell auch eine Erweiterung der Baugrenzen in nördliche und südliche Richtung hin erfolgt.

Sollte es möglich sein, dass das 1. OG als Vollgeschoss ausgebildet werden kann, wäre ich hierfür dankbar.

Ich bitte Sie um vorläufige Einschätzung der Erfolgsaussichten dieses Antrages und stehe für Anregungen/Änderungen hierzu gerne zur Verfügung.

Für Ihr Bemühen bedanke ich mich bereits jetzt.“

#### E-Mail vom 22.03.2022

„Vielen Dank für Ihre E-Mail vom 02.03.2022. Hiermit möchte ich den darin beschriebenen Antrag stellen mit der Bitte, jenes Baurecht zu ermöglichen, wie es in Ihrem Schreiben vom 17.02.2022 als vorstellbar dargestellt wurde.

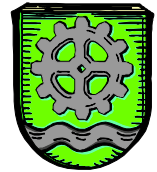
Macht es einen Sinn, dass vorsorglich eine Doppelgarage eingeplant wird, da viele Familien zwei Autos haben? Gerne würde ich Ihre Meinung und Idee hierfür wissen.“

#### E-Mail vom 03.05.2022 des zweiten Miteigentümers

Wie telefonisch besprochen, beantrage ich die Erweiterung der Baugrenze nach Westen für erdgeschossigen Wintergarten um max. Zulässigkeit (jetzt 6 m Abstand zum Nachbarn) im Rahmen der Bebauungsplanänderung Tilsiter Weg 7, Grundstück 536/535 in Traunreut.

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

Von Seiten der Verwaltung wird es als vertretbar angesehen, die Baugrenze in Richtung Osten um eine Zimmerachse (ca. 4,0 m) zu erweitern. Eine Erweiterung nach Süden für einen erdgeschossigen Anbau (z. B. Wintergarten) mit ca. 3,0 m ist ebenfalls denkbar. Nach Westen besteht noch innerhalb der bisherigen Baugrenze ein Bauraum von ca. 1,50 m. Deshalb kann die Baugrenze nur um ca. 1,5 m erweitert werden da der Grenzabstand von 3,0 m einzuhalten ist. Eine Erweiterung der Baugrenze nach Norden ist nicht möglich, da die gem. BayBO erforderliche Abstandsfläche von mind. 3,0 m eingehalten werden muss.



Eine Änderung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse bzw. Wandhöhe (bisher IID = zwei Vollgeschosse, wobei das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist mit einer maximalen seitlichen Wandhöhe von 5,0 m) ist nicht vorstellbar, da die Umgebungsbebauung im Osten, Süden und Westen diesbezüglich die gleichen Festsetzungen hat und somit ein stimmiges Ortsbild gegeben ist. Die Reihen- bzw. Doppelhaubebauung im Norden entlang der Berliner Straße kann hier nicht als Bezugsfall herangezogen werden.

Eine Erweiterung des Baufensters im Bereich der Garage ist nicht erforderlich, da der bisherige Bauraum bereits für eine Doppelgarage vorgesehen ist.

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „zwischen Berliner Straße und Traunring“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/535, Gemarkung Traunreut, Tilsiter Weg 7, gemäß den Antragsschreiben vom 02.02.2022 und 03.05.2022 hinsichtlich der Baugrenze nach Osten, Süden und Westen. Nach Osten soll die Baugrenze um 4,0 m, nach Süden erdgeschossig um 3,0 m und nach Westen erdgeschossig um 1,5 m erweitert werden. An der bisher festgesetzten Höhe, Geschoßigkeit und seitlichen Wandhöhe wird festgehalten.

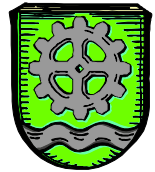
für <b>10</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „zwischen Berliner Straße und Traunring“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/535, Gemarkung Traunreut, Tilsiter Weg 7, gemäß den Antragsschreiben vom 02.02.2022 und 03.05.2022 hinsichtlich der Baugrenze nach Osten, Süden und Westen. Nach Osten soll die Baugrenze um 4,0 m, nach Süden erdgeschossig um 3,0 m und nach Westen erdgeschossig um 1,5 m erweitert werden. An der bisher festgesetzten Höhe, Geschoßigkeit und seitlichen Wandhöhe wird festgehalten.

## **2.3 14. Änderung des Flächennutzungsplanes („Muna-Park“) der Stadt Traunreut; Behandlung der Anregungen – Feststellungsbeschluss**

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

- Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz  
Schreiben vom 09.05.2022



- Gemeinde Nußdorf  
Schreiben vom 09.05.2022
- Gemeinde Chieming  
Schreiben vom 09.05.2022
- Stadtwerke Traunreut  
Schreiben vom 11.05.2022
- Landratsamt Traunstein, untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.412  
Schreiben vom 31.05.2022
- Landratsamt Traunstein, untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40  
Schreiben vom 03.06.2022
- Gemeinde Seeon-Seebruck  
Schreiben vom 08.06.2022

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

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**  
Schreiben vom 23.05.2022

„Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine Anregungen vorzubringen, die gegen das Planvorhaben sprechen.“

Es ist jedoch zu gewährleisten, dass die Realisierung der geplanten wohnbaulichen Nutzung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) keinerlei Nachteile oder Beeinträchtigungen für die gewachsenen Strukturen der baulichen Umgebung mit sich bringt.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Das vertragliche Nebeneinander der benachbarten Nutzungen ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Objektplanung) zu gewährleisten. Für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen veranlasst.

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

Das vertragliche Nebeneinander der benachbarten Nutzungen ist auf Ebene der nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Objektplanung) zu gewährleisten. Für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen veranlasst.

- **Landratsamt Traunstein, Kreisbrandrat Christof Grundner,  
Brandschutzdienststelle, SG 5.34**  
Schreiben vom 31.05.2022

„Anbei geben wir nachfolgende Stellungnahme ab:

### **1. Vorhaben:**

Gemeinde/Markt/Stadt:	Stadt Traunreut
Bezeichnung:	
Vorhaben	14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunreut
Vorhaben:	Änderung Flächennutzungsplan
Flur-Nr./Straße:	Bereich zwischen Trauring und Eichendorffstraße „Muna-Park“

### **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:**

Der zweite Rettungsweg bis 8,00 m kann über die vierteilige Steckleiter durch die Feuerwehr sichergestellt werden.

Eine Drehleiter ist bei der beabsichtigten Bebauung für alle Aufenthaltsräume >8,00 m über GOK Nutzung dauerhaft vorzuhalten, wenn der zweite Rettungsweg nicht baulich sichergestellt wird.

Der zweite Rettungsweg kann über die Drehleiter der FF Traunreut innerhalb der Hilfsfrist sichergestellt werden. Für die Aufstellung der Drehleiter sind entsprechende Flächen vorzusehen gemäß „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“.

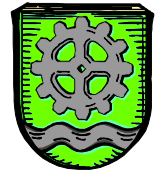
#### **2.3 Löschwasserversorgung:**

Die Löschwassermenge ist aufgrund der gewerblichen Nutzung und der Größe des Gebäudes gemäß Merkblatt W405 auf 96m<sup>3</sup>/h auf 2 Stunden festzulegen.

Die Hydranten sind im Umkreis von 300 m vorzusehen.

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





Bei Betriebszustand III, Löschwasserbereitstellung, darf der Druck an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar sinken (W405, Ziffer 6.6).

Der Zugang zu den Löschwasserentnahmestellen muss jederzeit ungehindert möglich 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. Zudem sind der örtlich zuständigen Feuerwehr regelmäßig Hydrantenpläne zur Verfügung zu stellen.

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

Die Zugänglichkeit auf das Grundstück und an das Gebäude ist für die Feuerwehr sicherzustellen.

Bei der Planung und Ausführung der Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ist die Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu verwenden.

Dies gilt auch bei Zufahrten von öffentlichen Straßen zu privaten Erschließungsstraßen.

#### 2.6 Sonstige Anmerkungen:

Die Brandschutzdienststelle ist im weiteren Verfahren einzubinden.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

#### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen den Bebauungsplan und die nachfolgende Objektplanung und sind hier zu beachten.

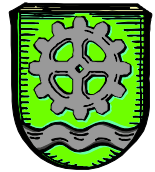
Für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen veranlasst.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen den Bebauungsplan und die nachfolgende Objektplanung und sind hier zu beachten.

Für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen veranlasst.





- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**  
Schreiben vom 01.06.2022

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.

- **Gemeinde Palling**  
Schreiben vom 03.06.2022

„Anbei übersende ich Ihnen den Vorab-Beschluss zu Ihrer Beteiligung. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung v. 02.06.2022 folgenden Beschluss gefasst. Aufgrund der Kürze und der Abgabefrist bis 09.06.2022 (befinde mich ab heute bis 19.06.2022 in Urlaub) übersende ich Ihnen den Beschlusstext wie folgt:

**Abstimmung: 13:0**

**Beschluss:**

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

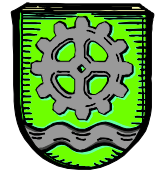
Sollten Sie noch einen Beschlussauszug benötigen, so geben Sie mir bitte Bescheid. Ich werde diesen dann nach meinem Urlaub Ihnen zusenden.“

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.



- **Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde,  
München**

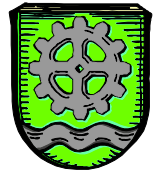
Schreiben vom 09.06.2022

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 25.02.2022 zur o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Darin haben wir festgestellt, dass die Planung den raumordnerischen Erfordernissen des Einzelhandels im Sinne des Ziels Landesentwicklungsprogramm (LEP) 5.3 entspricht. Um der Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen (vgl. LEP 5.3.1 Z) vorzubeugen, haben wir empfohlen insbesondere für Einzelhandelsgroßprojekte sortimentspezifische Obergrenzen für die jeweiligen Verkaufsflächen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufzunehmen. Des Weiteren baten wir zu prüfen, ob sich ein Teil der oberirdischen Stellplätze für den Einzelhandel nicht in der geplanten Tiefgarage unterbringen ließen und die Begründung um die im Plangebiet vorgesehene Anzahl an Wohneinheiten zu ergänzen. Darüber hinaus stellten wir fest, dass die Belange des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) sowie von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.1 G, 7.1.6 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z), in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, zu berücksichtigen seien.

Die Planunterlagen wurden nach der ersten Beteiligung überarbeitet. U.a. wurde im Bebauungsplanentwurf ergänzend die Festsetzung getroffen, dass „mit Ausnahme eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> keine weiteren Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 799 m<sup>2</sup> zulässig sind“. Des Weiteren wurden die Festsetzungen zum Schallschutz überarbeitet sowie ein Hinweis zum baulichen Schallschutz aufgenommen. Die Begründung wurde u. a. bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, des Stellplatznachweises und um das Schallschutzkonzept ergänzt. Zudem wurde der Umweltbericht u. a. in den Punkten Schutzgut Mensch, naturschutzfachliche Eingriffsregelung und anderweitige Planungsmöglichkeiten überarbeitet.

Laut Beschlussbuchauszug vom 07.04.2022 hat die Stadt Traunreut in ihrer Abwägung beschlossen auf eine teilweise Unterbringung der Stellplätze für Einzelhandel in einer Tiefgarage zu verzichten, da diese von Kunden im Regelfall nicht angenommen werde und zu einem erhöhten Parksuchverkehr führe. Über die vorgesehene Anzahl an Wohneinheiten im Plangebiet könne keine Angabe getroffen werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handle und der Wohnungsmix noch nicht abschließend festgelegt sei. Ferner werde die untere Immissionsschutzbehörde erneut am Verfahren beteiligt und es sei eine enge Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde erfolgt.



Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der Fassung vom 17.11.2021 und der Bebauungsplan Nr. 59 „Muna-Park“, in der überarbeiteten Fassung vom 07.04.2022, bei weiterer Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes sowie von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz, den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme nimmt vorrangig Bezug auf den Bebauungsplan.

Für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen veranlasst.

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

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme nimmt vorrangig Bezug auf den Bebauungsplan.

Für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen veranlasst.

**Feststellungsbeschluss:**

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

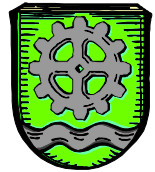
Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunreut i. d. F. v. 17.11.2021 mit Begründung i. d. F. v. 17.11.2021 und Umweltbericht i. d. F. v. 07.04.2022 wird festgestellt.

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

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunreut i. d. F. v. 17.11.2021 mit Begründung i. d. F. v. 17.11.2021 und Umweltbericht i. d. F. v. 07.04.2022 wird festgestellt.

**2.4 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Muna-Park“;  
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss**

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



- Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz  
Schreiben vom 09.05.2022
- Gemeinde Nußdorf  
Schreiben vom 09.05.2022
- Stadtwerke Traunreut  
Schreiben vom 11.05.2022
- Landratsamt Traunstein, untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40  
Schreiben vom 03.06.2022
- Gemeinde Seeon-Seebruck  
Schreiben vom 08.06.2022

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

- **Bayernwerk Netz GmbH, Freilassing**  
Schreiben vom 11.05.2022

„Mit dem Schreiben vom 13.12.2021 [ID3187\_20211213\_134040\_Stellungnahme\_BAGE-DOsNFI], haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben, welche weiterhin Ihre Gültigkeit behält.“

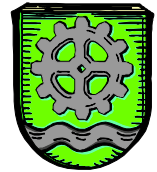
Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen. Die Informationen zu den Kabelhausanschlüssen liegen dem Bauherrn vor. Entsprechend wird diesbezüglich auf eine explizite Nennung dessen in der Begründung zum Bebauungsplan verzichtet.

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

Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen. Die Informationen zu den Kabelhausanschlüssen liegen dem Bauherrn vor. Entsprechend wird diesbezüglich auf eine explizite Nennung dessen in der Begründung zum Bebauungsplan verzichtet.



- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**  
Schreiben vom 23.05.2022

„Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine Anregungen vorzubringen, die gegen das Planvorhaben sprechen.

Es ist jedoch zu gewährleisten, dass die Realisierung der geplanten wohnbaulichen Nutzung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) keinerlei Nachteile oder Beeinträchtigungen für die gewachsenen Strukturen der baulichen Umgebung mit sich bringt.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung wurden im Rahmen eines Schallgutachtens berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen zum Schutz der neu geplanten Wohnnutzung vor Gewerbeimmissionen im Bebauungsplan getroffen. Damit kann sichergestellt werden, dass es zu keinen Beeinträchtigungen oder Nachteilen für die bestehenden Betriebe in der Umgebung kommt.

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

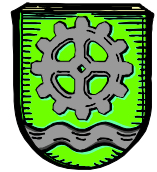
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung wurden im Rahmen eines Schallgutachtens berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen zum Schutz der neu geplanten Wohnnutzung vor Gewerbeimmissionen im Bebauungsplan getroffen. Damit kann sichergestellt werden, dass es zu keinen Beeinträchtigungen oder Nachteilen für die bestehenden Betriebe in der Umgebung kommt.

- **Landratsamt Traunstein, untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.412**  
Schreiben vom 31.05.2022

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

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



### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen bei der Baugenehmigung nachzuweisen sind, ist eine Umsetzung derer gemäß der zum Zeitpunkt der Genehmigung bestehenden Rechtslage gesichert. Wie in der Festsetzung 12.1 aufgeführt, gibt es zu den besagten Vorhangfassaden Alternativen, auf die gegebenenfalls zurückgegriffen werden kann.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen bei der Baugenehmigung nachzuweisen sind, ist eine Umsetzung derer gemäß der zum Zeitpunkt der Genehmigung bestehenden Rechtslage gesichert. Wie in der Festsetzung 12.1 aufgeführt, gibt es zu den besagten Vorhangfassaden Alternativen, auf die gegebenenfalls zurückgegriffen werden kann.

- **Landratsamt Traunstein, Kreisbrandrat Christof Grundner,  
Brandschutzdienststelle, SG 5.34**  
Schreiben vom 31.05.2022

„Anbei geben wir nachfolgende Stellungnahme ab:

### **1. Vorhaben:**

Gemeinde/Markt/Stadt: Stadt Traunreut  
 Bezeichnung:  
 Vorhaben 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunreut  
 Vorhaben: Änderung Flächennutzungsplan  
 Flur-Nr./Straße: Bereich zwischen Trauring und Eichendorffstraße  
 „Muna-Park“

### **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:**

Der zweite Rettungsweg bis 8,00 m kann über die vierteilige Steckleiter durch die

Feuerwehr sichergestellt werden.

Eine Drehleiter ist bei der beabsichtigten Bebauung für alle Aufenthaltsräume >8,00 m über GOK Nutzung dauerhaft vorzuhalten, wenn der zweite Rettungsweg nicht baulich sichergestellt wird.

Der zweite Rettungsweg kann über die Drehleiter der FF Traunreut innerhalb der Hilfsfrist sichergestellt werden. Für die Aufstellung der Drehleiter sind entsprechende Flächen vorzusehen gemäß „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“.

### 2.3 Löschwasserversorgung:

Die Löschwassermenge ist aufgrund der gewerblichen Nutzung und der Größe des Gebäudes gemäß Merkblatt W405 auf 96m<sup>3</sup>/h auf 2 Stunden festzulegen.

Die Hydranten sind im Umkreis von 300 m vorzusehen.

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

Bei Betriebszustand III, Löschwasserbereitstellung, darf der Druck an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar sinken (W405, Ziffer 6.6).

Der Zugang zu den Löschwasserentnahmestellen muss jederzeit ungehindert möglich 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. Zudem sind der örtlich zuständigen Feuerwehr regelmäßig Hydrantenpläne zur Verfügung zu stellen.

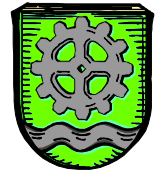
### 2.4 Zufahrten, Zugänge und Flächen für die Feuerwehr:

Die Zugänglichkeit auf das Grundstück und an das Gebäude ist für die Feuerwehr sicherzustellen.

Bei der Planung und Ausführung der Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ist die Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu verwenden.

Dies gilt auch bei Zufahrten von öffentlichen Straßen zu privaten Erschließungsstraßen.





### 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.

Auch die Löschwasserversorgung wurde, wie bereits im vorangegangenen Verfahrensschritt, als ausreichend und gesichert im Bestand angesehen.

Ein entsprechender Brandschutznachweis gem. Art. 62 Abs. 1 BayBO sowie Nachweis der für die Feuerwehr erforderlichen Zugänge und Zufahrten auf die Grundstücke gem. Art 5. BayBO in Verbindung mit der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zum Erhalt der Baugenehmigung vom Bauherrn zu erbringen und entsprechend zu sichern.

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.

Auch die Löschwasserversorgung wurde, wie bereits im vorangegangenen Verfahrensschritt, als ausreichend und gesichert im Bestand angesehen.

Ein entsprechender Brandschutznachweis gem. Art. 62 Abs. 1 BayBO sowie Nachweis der für die Feuerwehr erforderlichen Zugänge und Zufahrten auf die Grundstücke gem. Art 5. BayBO in Verbindung mit der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zum Erhalt der Baugenehmigung vom Bauherrn zu erbringen und entsprechend zu sichern.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**  
Schreiben vom 01.06.2022

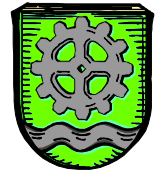
### Stellungnahme:

„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, Kommunalaufsicht, SG 2.20**  
Schreiben vom 03.06.2022

„Aufgrund der bereits bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen bzw. der vorhandenen Straßenerschließung bestehen aus beitragsrechtlicher Sicht bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Muna-Park“ keine Einwände.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Kommunalaufsicht, SG 2.20, wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Kommunalaufsicht, SG 2.20, wird zur Kenntnis genommen.

- **Gemeinde Palling**  
Schreiben vom 03.06.2022

„Anbei übersende ich Ihnen den Vorab-Beschluss zu Ihrer Beteiligung. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung v. 02.06.2022 folgenden Beschluss gefasst. Aufgrund der Kürze und der Abgabefrist bis 09.06.2022 (befinde mich ab heute bis 19.06.2022 in Urlaub) übersende ich Ihnen den Beschlusstext wie folgt:

**Abstimmung: 13:0**

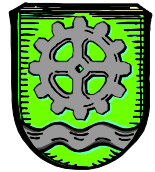
**Beschluss:**

**„Der Gemeinderat sieht weiterhin keine Erforderlichkeit, zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Muna-Park“ einschl. Begründung und Umweltbericht eine Stellungnahme abzugeben.“**

Sollten Sie noch einen Beschlussauszug benötigen, so geben Sie mir bitte Bescheid. Ich werde diesen dann nach meinem Urlaub Ihnen zusenden.“

**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.

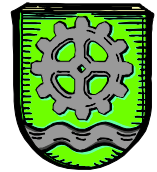
- **Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde, München**  
Schreiben vom 09.06.2022

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 25.02.2022 zur o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Darin haben wir festgestellt, dass die Planung den raumordnerischen Erfordernissen des Einzelhandels im Sinne des Ziels Landesentwicklungsprogramm (LEP) 5.3 entspricht. Um der Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen (vgl. LEP 5.3.1 Z) vorzubeugen, haben wir empfohlen insbesondere für Einzelhandelsgroßprojekte sortimentspezifische Obergrenzen für die jeweiligen Verkaufsflächen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufzunehmen. Des Weiteren baten wir zu prüfen, ob sich ein Teil der oberirdischen Stellplätze für den Einzelhandel nicht in der geplanten Tiefgarage unterbringen ließen und die Begründung um die im Plangebiet vorgesehene Anzahl an Wohneinheiten zu ergänzen. Darüber hinaus stellten wir fest, dass die Belange des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) sowie von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.1 G, 7.1.6 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z), in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, zu berücksichtigen seien.

Die Planunterlagen wurden nach der ersten Beteiligung überarbeitet. U.a. wurde im Bebauungsplanentwurf ergänzend die Festsetzung getroffen, dass „mit Ausnahme eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> keine weiteren Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 799 m<sup>2</sup> zulässig sind“. Des Weiteren wurden die Festsetzungen zum Schallschutz überarbeitet sowie ein Hinweis zum baulichen Schallschutz aufgenommen. Die Begründung wurde u. a. bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, des Stellplatznachweises und um das Schallschutzkonzept ergänzt. Zudem wurde der Umweltbericht u. a. in den Punkten Schutzgut Mensch, naturschutzfachliche Eingriffsregelung und anderweitige Planungsmöglichkeiten überarbeitet.

Laut Beschlussbuchauszug vom 07.04.2022 hat die Stadt Traunreut in ihrer Abwägung beschlossen auf eine teilweise Unterbringung der Stellplätze für Einzelhandel in einer Tiefgarage zu verzichten, da diese von Kunden im Regelfall nicht



angenommen werde und zu einem erhöhten Parksuchverkehr führe. Über die vorgesehene Anzahl an Wohneinheiten im Plangebiet könne keine Angabe getroffen werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handele und der Wohnungsmix noch nicht abschließend festgelegt sei. Ferner werde die untere Immissionsschutzbehörde erneut am Verfahren beteiligt und es sei eine enge Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde erfolgt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der Fassung vom 17.11.2021 und der Bebauungsplan Nr. 59 „Muna-Park“, in der überarbeiteten Fassung vom 07.04.2022, bei weiterer Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes sowie von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz, den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen.“

**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 Naturschutzbehörde, SG 4.14**  
Schreiben vom 15.06.2022

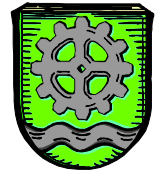
„Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit der Planung Einverständnis, unsere Stellungnahme vom 10.01.2022 hat weiterhin Gültigkeit.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

**Satzungsbeschluss:****Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauG den von Dragomir Stadtplanung GmbH, Nymphenburger Straße 29, 80335 München, gefertigten Bebauungsplan für den Bereich „Muna-Park“ i. d. F. v. 07.04.2022 mit der Begründung i. d. F. v. 07.04.2022 und Umweltbericht i. d. F. v. 07.04.2022 als Satzung.

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

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauG den von Dragomir Stadtplanung GmbH, Nymphenburger Straße 29, 80335 München, gefertigten Bebauungsplan für den Bereich „Muna-Park“ i. d. F. v. 07.04.2022 mit der Begründung i. d. F. v. 07.04.2022 und Umweltbericht i. d. F. v. 07.04.2022 als Satzung.

- 2.5 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „zwischen Trauring Permoserweg, Gerhart-Hauptmann-Straße, Marienstraße und Johann-Hinrich-Wichern-Straße“ im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 117/46, Gemarkung Traunreut, Gerhart-Hauptmann-Straße 2, 4, 6, 8 und 10;  
Antragsteller: Neue Heimat e. G., Trostberg**
- 

Antragsschreiben vom 23.05.2022

„Wie bereits besprochen, möchten wir für den Bebauungsplan „Gebiet zwischen Trauring, Permoserweg, Gerhart-Hauptmann-Straße, Marienstraße und Johann-Hinrich-Wichern-Straße“ im Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße 2 + 4 + 6 + 8 + 10 eine Bebauungsplanänderung beantragen. Die Grundzüge der vorgesehenen Planung sind in der beiliegenden Anlage/Skizze dargestellt.“

Geltungsbereich:



#### Erläuterung zur Änderung:

Die Neue Heimat e. G. beabsichtigt, die bestehenden Wohnanlagen Gerhart-Hauptmann-Straße 2 + 4 + 6 + 8 + 10 abzubauen und durch 2 neue Wohnanlagen mit Tiefgarage, Garagen, Carports und Stellplätzen zu ersetzen.

In den letzten Jahren haben wir in dem Bereich der Adalbert-Stifter-Straße, Finkensteiner Straße und in der Carl-Köttgen-Straße begonnen, die alten und nicht mehr zeitgemäßen Wohnanlagen abzubauen und durch Neubauten zu ersetzen. Unser Wunsch ist es, diese Erneuerung nun in der Gerhart-Hauptmann-Straße, Traunreut, fortzusetzen.

Die Wohnungen sind bereits gekündigt und stehen zum größten Teil inzwischen leer.

In den beiden neuen Wohnanlagen sollen ca. 40 familiengerechte 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen entstehen. Aufgrund der von der Regierung geforderten Nachverdichtung, erhöht sich das Maß der baulichen Nutzung sowohl in der Grundfläche als auch in der Anzahl der Vollgeschosse. Durch die Anordnung der Wohnanlagen als Winkelbauten werden die östlichen Reihenhäuser, aufgrund des großen Abstandes, dennoch nicht beeinträchtigt.

Das Grundkonzept, Bebauung des Grundstücks mit 2 Winkelbauten, war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan durch Baufelder fixiert. Der Bebauungsvorschlag unterscheidet sich lediglich in der Lage und Anordnung der Baukörper.

Wie nach der Stellplatzsatzung Traunreut gefordert, werden 50 % der Stellplätze in einer Tiefgarage geplant. Die anderen als Garagen, Carports und Stellplätze oberirdisch ausgeführt. Jede Wohnung bekommt somit einen überdachten Stellplatz. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind sämtliche notwendigen Stellplätze oberirdisch festgesetzt (großer Parkplatz im Osten mit ca. 40 Stellplätzen).

Rechtskräftiger Bebauungsplan:

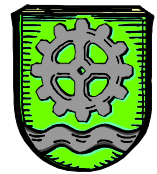


Folgende Punkte weichen vom gültigen Bebauungsplan ab:

- Die Baugrenze/Baufeld müsste geändert und auf die Planung abgestimmt werden.
- Festsetzung der Flächen für Garagen/Carports bzw. Tiefgarage und Stellplätze.
- Durch die Planung verändert sich das „Maß der baulichen Nutzung“. Hier muss eine Anpassung der Grundfläche (ohne Terrassen/Balkone GR ca. 725 m<sup>2</sup>) und Gebäudehöhe (III + IV) erfolgen.
- Zur besseren Wohnqualität sollen die Wohnungen mit sehr großen Balkonen ausgestattet werden.
- Die Dachneigung sollte ab 20° möglich sein. Dachflächenfenster in ihrer max. Größe nicht festgesetzt werden.

Konzept B-Planänderung:



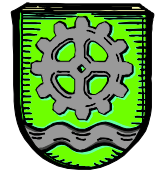


Um unsere Vorstellung realisieren zu können, wäre eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Die B-Planänderung würden wir über unsere Architektin Ute Weiler-Heyers erstellen lassen.

Wir hoffen um Ihr Verständnis für den Wunsch der Bebauungsplanänderung und wären über eine positive Antwort sehr dankbar.“

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

Die bisher festgesetzten Baufelder müssen um 180 Grad gedreht und etwas angepasst werden. Die maximal zulässige Grundfläche des nördlichen Baukörpers betrug bisher 1300 qm und die maximal zulässige Grundfläche des südlichen Baukörpers betrug bisher 960 qm. Für beide Baukörper waren 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig. Nun soll die maximal zulässige Grundfläche der beiden Baukörper auf jeweils 725 qm reduziert werden. Im Gegenzug sollen bei dem südlichen Baukörper 3 Vollgeschosse und bei dem nördlichen Baukörper 4 Vollgeschosse zulässig sein. Dementsprechend muss die seitliche Wandhöhe von bisher maximal 6,50 Meter auf 12 Meter für den viergeschossigen Bau und auf 9,5 Meter für den dreigeschossigen Bau erhöht werden. Derzeit ist eine Dachneigung zwischen 30 Grad und 35 Grad zulässig. Künftig soll eine Dach-



neigung ab 20 Grad zulässig sein. Dachflächenfenster sollten gemäß dem ersten Antrag nicht wie bisher nur bis zu einer Größe von 0,5 qm, sondern ohne Größenbeschränkung zulässig sein. Eine telefonische Rücksprache mit dem Antragsteller ergab, dass dieser mit einer Größenbeschränkung der Dachfenster von maximal 1,5qm einverstanden wäre.

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „zwischen Traunring, Permoserweg, Gerhart-Hauptmann-Straße, Marienstraße und Johann-Hinrich-Wichern-Straße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1177/46, Gemarkung Traunreut, Gerhart-Hauptmann-Straße 2, 4, 6, 8 und 10; gemäß dem Antragsschreiben der Neue Heimat e.G. vom 23.05.2022 mit der Maßgabe, dass die Dachflächenfenster eine maximale Größe von 1,5 qm haben dürfen.

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „zwischen Traunring, Permoserweg, Gerhart-Hauptmann-Straße, Marienstraße und Johann-Hinrich-Wichern-Straße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1177/46, Gemarkung Traunreut, Gerhart-Hauptmann-Straße 2, 4, 6, 8 und 10; gemäß dem Antragsschreiben der Neue Heimat e.G. vom 23.05.2022 mit der Maßgabe, dass die Dachflächenfenster eine maximale Größe von 1,5 qm haben dürfen.

## **2.6 Antrag auf Aufstellung einer Einbeziehungssatzung von Teilflächen des Grundstückes Flur-Nr. 532 der Gemarkung Haßmoning (Oberdorf/Hörpolding)**

### Antragsschreiben vom 25.05.2022

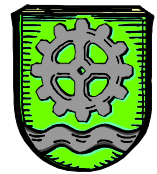
„Mit diesem Schreiben beantrage ich eine Aufstellung einer Einbeziehungssatzung von Teilflächen der Flurnummer 532/Gemarkung Haßmoning.

In Planung wäre eine Bebauung der Teilflächen mit Wohnbebauung.

Im nördlichen Teil (744 m<sup>2</sup>) soll ein Einfamilienhaus entstehen. Wenn planungstechnisch möglich, wird darin auch ein Monteurzimmer für maximal eine Person mit eingeplant.

Die südliche Fläche (ca. 940 m<sup>2</sup>) ist für ein späteres Errichten eines Ein- oder Zweifamilienhauses angedacht.





Die Fläche im Norden mit ca. 320 m<sup>2</sup> wäre als Ausgleichsfläche für die Bebauung der beiden Baugrundstücke angedacht. Diese würde als Obstanger ausgeführt werden.

Im Anhang finden Sie eine Skizze der angedachten Flächen, sowie eine Skizze mit der angedachten Bebauung im nördlichen Baugrundstück.

Über eine Bearbeitung in der Bauausschusssitzung am 22.06.2022 würde ich mich sehr freuen!“

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Seitens des Landratsamts Traunstein wurde mitgeteilt, dass eine Bebauung der angedachten Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 532, Gemarkung Haßmoning, mit maximal zwei Bauparzellen für 2 Wohnhäuser aus planungsrechtlicher Sicht im Rahmen einer Einbeziehungssatzung denkbar ist.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für Teilflächen des Grundstückes Flur-Nr. 532 der Gemarkung Haßmoning (Oberdorf/Hörpolding) gemäß dem Antragsschreiben vom 25.05.2022.

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

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für Teilflächen des Grundstückes Flur-Nr. 532 der Gemarkung Haßmoning (Oberdorf/Hörpolding) gemäß dem Antragsschreiben vom 25.05.2022.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Hans-Peter Dangschat  
Erster Bürgermeister



Schriftführerin

Miria Reichenberger