

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	BAUAUSSCHUSS
Sitzungstag	18.09.2024
Beginn	16:00 Uhr
Ende	16:12 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
Gorzel Roger (Vertr. f. Winkler Josef)
Gruber Alexander
Jobst Johann
Lauber Veronika (ab 16:05 Uhr)
Mollner Michael
Schupfner Markus
Stoib Christian
Trenker Adolf
Unterstein Konrad (Vertr. f. Obermeier Paul)

Nicht erschienen war(en):

Obermaier Paul
Winkler Josef

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 zum Anbau eines Kesselraumes sowie eines Raumes für einen Dampfspeicher und einen Kühlturm und die Änderung des Daches (punktuelle Erhöhung) für die Unterbringung von 4 Druckluftbehältern auf den Grundstücken Fl.Nr. 1051/5 und 537/72, Gemarkung Traunreut (Tittmoninger Str 4);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: Fa. Zerzog GmbH & Co KG
- 1.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Rinderlaufstalles auf dem Grundstück Fl.Nr. 777, Gemarkung Traunwalchen (Parzing 3);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens;
- 1.3 Bekanntgabe in nichtöffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse gemäß Art. 52 Abs. 3 GO i.V.m. § 22 Abs. 3 der Geschäftsordnung für den Stadtrat

2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Antrag zur Wiederaufnahme und Weiterführung des seit 2021 ruhenden Verfahrens zur Erweiterung der Grenzen und zur Schaffung von Baurecht für ein Gewerbegrundstück;
3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit – Mitte “ für das Grundstück Flur-Nr. 1201/8 und 1199 (Teilfläche), Gemarkung Stein a. d. Traun
- 2.2 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seeon-Seestraße II“ (Wohnhof Seestraße 11) im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 376, Gemarkung Seeon der Gemeinde Seeon-Seebruck;
Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB



IV. Beschlüsse und Beschlussempfehlungen

1. Beschließende Angelegenheiten

1.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Kesselraumes sowie eines Raumes für einen Dampfspeicher und einen Kühlturm und die Änderung des Daches (punktuelle Erhöhung) für die Unterbringung von 4 Druckluftbehältern auf den Grundstücken Fl.Nr. 1051/5 und 537/72, Gemarkung Traunreut (Tittmoninger Str 4); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB; Antragstellerin: Fa. Zerzog GmbH & Co KG

Die Antragstellerin beabsichtigt bei ihrem bestehenden Betriebsgebäude den Anbau eines Kesselraumes sowie eines Raumes für einen Dampfspeicher und einem Kühlturm und die Änderung des Daches (punktuelle Erhöhung) für die Unterbringung von 4 Druckluftbehältern.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nordost IV“ vom 29.10.1987 mit 3. Änderung vom 13.12.1993 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Dort sind Änderungen an gewerblichen Betriebsgebäuden grundsätzlich zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Das Vorhaben widerspricht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans: Der Anbau für den Dampfspeicher und den Kühlturm befindet sich außerhalb einer Baugrenze.

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

Für das Vorhaben müssen keine weiteren Kfz-Stellplätze errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

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

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

für 10	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

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

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



Frau Stadträtin Lauber kommt um 16:05 Uhr zur Sitzung.

1.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Rinderlaufstalles auf dem Grundstück Fl.Nr. 777, Gemarkung Traunwalchen (Parzing 3); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens;

Der Antragsteller beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Rinderlaufstalles. Aufgrund der dadurch entstehenden flächenmäßigen Größe wird der Stall nunmehr als Sonderbau eingestuft (Art. 2 Abs. 4 Nr. 3 BayBO).

Das Vorhaben befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Vorhaben dient einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb. Es handelt sich somit um ein privilegiertes Vorhaben i. S. d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Erschließung ist gesichert.

Die im Baugenehmigungsbescheid vom 23.08.2011, Az: 4.40-B-478-2011 festgesetzten naturschutzfachlichen Nebenbestimmungen zur Einbindung des Stallgebäudes in das Landschaftsbild sind für den Erweiterungsteil fortzuführen.

Beschlussvorschlag:

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

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

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

1.3 Bekanntgabe in nichtöffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse gemäß Art. 52 Abs. 3 GO i.V.m. § 22 Abs. 3 der Geschäftsordnung für den Stadtrat

- Keine Bekanntgabe erfolgt.-



2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Antrag zur Wiederaufnahme und Weiterführung des seit 2021 ruhenden Verfahrens zur Erweiterung der Grenzen und zur Schaffung von Baurecht für ein Gewerbegrundstück;
3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit – Mitte“ für das Grundstück Flur-Nr. 1201/8 und 1199 (Teilfläche), Gemarkung Stein a. d. Traun
-

Antragsschreiben vom 21.02.2024

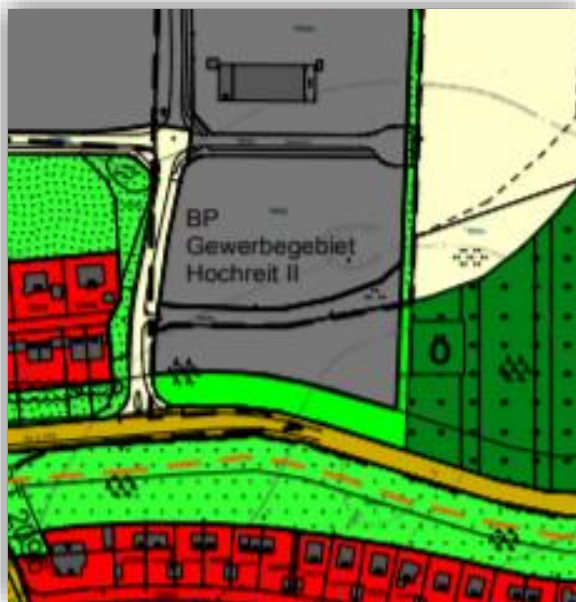
„Vielen Dank für das Gespräch heute.

Bitte nehmen Sie das Genehmigungsverfahren für das Gewerbegebiet Hochreit wieder auf, die nötigen Anforderungen von Forstamt und unterer Naturschutzbehörde sollten erfüllt sein, siehe Unterlagen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stadtrat hat am 15.11.2012 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich einer Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 1199 der Gemarkung Stein a. d. Traun beschlossen.

Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Änderungsbereich, der als Waldfläche dargestellt war, als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.



Auszug Flächennutzungsplan

Da nach Mitteilung des Antragsstellers die Anforderungen von Forstamt und unterer Naturschutzbehörde zwischenzeitlich erfüllt wurden, soll das Bauleitplanverfahren für v. g. Bereich wiederaufgenommen und weitergeführt werden.



Ziel der Änderung ist Schaffung von Baurecht für den bestehenden Gewerbebetrieb „Schlosserei“. Ein städtebaulicher Vertrag zur Festlegung u. a. der zukünftigen Nutzung wurde abgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Aufgrund des v. g. Antragsschreiben vom 21.02.2024 beschließt der Stadtrat die Wiederaufnahme und Weiterführung des seit 2021 ruhenden Verfahrens zur Erweiterung der Grenzen und zur Schaffung von Baurecht für ein Gewerbegrundstück im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit – Mitte“ für das Grundstück Fl.Nr. 1201/8 und 1199 (Teilfläche) der Gemarkung Stein a. d. Traun.

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

Aufgrund des v. g. Antragsschreiben vom 21.02.2024 beschließt der Stadtrat die Wiederaufnahme und Weiterführung des seit 2021 ruhenden Verfahrens zur Erweiterung der Grenzen und zur Schaffung von Baurecht für ein Gewerbegrundstück im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit – Mitte“ für das Grundstück Fl.Nr. 1201/8 und 1199 (Teilfläche) der Gemarkung Stein a. d. Traun.

2.2 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seeon-Seestraße II“ (Wohnhof Seestraße 11) im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 376, Gemarkung Seeon der Gemeinde Seeon-Seebruck; Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Seeon-Seebruck hat in seiner Sitzung vom 19.04.2021 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Flur-Nr. 376 der Gemarkung Seeon beschlossen.

Das Planungsgebiet liegt zentral im Ortsteil Seeon in der Gemeinde Seeon-Seebruck. Es umfasst Teilflächen der Flurstücks-Nr. 376, 376/1 und 376/2 (Seestraße) und liegt vollständig in der Gemarkung Seeon.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,22 ha.





Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereich rot) - ohne Maßstab!

Das Planungsgebiet ist aktuell mit einem Einfamilienhaus, einer daran anschließenden Nebenanlage sowie einer Garage bebaut. Das Einfamilienhaus steht jedoch schon seit längerer Zeit leer. Durch den Vorhabenträger besteht der Wunsch, die Bestandsgebäude abzubauen und das Grundstück mit zwei Wohngebäuden neu zu bebauen. Darin sollen insgesamt 16 Wohneinheiten sowie ein zusätzliches Büro entstehen.



Bebauungsplanentwurf

Vorhabensbeschreibung:

Im Vorhabensbereich sollen zwei Gebäude mit insgesamt 17 Einheiten, 16 Wohneinheiten, mit Wohnflächen von ca. 50 m² bis ca.145 m² für verschiedene Bedarfe



und einer Einheit als Pflegedienst, entstehen. Die Wohnungen werden z. T. barrierefrei ausgeführt und sind auf drei Geschosse, Erdgeschoss, Obergeschoss sowie ein 1. Dachgeschoss, verteilt.

Der im Vorhabensbereich geplante Pflegestützpunkt ist im Erdgeschoss des südlich gelegenen Baukörpers mit einem Büroraum für einen Pflegedienst vorgesehen. Eine der vorgenannten 16 Wohneinheiten soll als WG-Wohnung mit 4 Zimmern den Mitarbeitern des Pflegedienstes zur Verfügung stehen.

Außerdem ist in einem zweiten, kleineren Dachgeschoss mit Dachterrasse, ein Gemeinschaftsraum geplant: Dieser wird überwiegend durch die Hausbewohner und deren Besucher genutzt, ist jedoch auch der Öffentlichkeit zugänglich. Im 1. Dachgeschoss ist ein öffentliches WC geplant.

Die öffentliche Nutzung soll untergeordnet sein, jedoch soll Fußgängern die Zugänglichkeit ermöglicht werden. Im 1. Kellergeschoss befindet sich eine Tiefgarage, ein Fahrradraum, ein Hausmeisterraum sowie der Müllraum. In einem 2. Kellergeschoss darunter werden die Abstellräume für die Mieter sowie die Technikräume untergebracht.

In der Tiefgarage sind 39 Stellplätze vorgesehen. Oberirdisch sind 3 Längsparker geplant. Somit sind 42 frei anfahrbare Stellplätze vorgesehen.



Mit Schreiben vom 08.08.2024 der Gemeinde Seon-Seebruck wird die Stadt Traunreut am Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seon-Seestraße II“ (Wohnhof Seestraße 11) im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 376, Gemarkung Seon, beteiligt.



Beschlussvorschlag:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seeon-Seestraße II“ (Wohnhof Seestraße 11) im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 376, Gemarkung Seeon, der Gemeinde Seeon-Seebruck i. d. F. v. 17.07.2024 keine Anregungen vorgebracht.

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

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seeon-Seestraße II“ (Wohnhof Seestraße 11) im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 376, Gemarkung Seeon, der Gemeinde Seeon-Seebruck i. d. F. v. 17.07.2024 keine Anregungen vorgebracht.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Hans-Peter Dangschat
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Thomas Gättschmann

