

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	09.03.2016
Beginn	16:00 Uhr
Ende	17:40 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 Klaus Ritter und die Stadtratsmitglieder:

Dangschat Hans-Peter
Dzial Günter
Gineiger Margarete (Vertr. f. Zembsch Helga)
Hübner Rosemarie
Jobst Johann
Kusstatscher Herbert
Obermeier Paul
Seitlinger Bernhard
Unterstein Konrad
Winkler Josef

Nicht erschienen war(en):
Zembsch Helga

Grund (un)entschuldigt:
Urlaub

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 Entfernung von Ahornbäumen als Straßenbegleitgrün im Bereich der östlichen Nettunoallee

2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1177/111, 1177/253 und 1177/254 Gem. Traunreut, Gottfried-Michael-Straße 7;
Information zu neuen Planungsüberlegungen
- 2.2 Antrag der FW-Stadtratsfraktion vom 15.02.2016;
Anfertigen einer Vorentwurfsplanung „Haus für Kinder“ am Standort NW Weisbrunn-Waldfeld
- 2.3 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunreut;
- Behandlung der Anregungen
- Feststellungsbeschluss
- 2.4 Stadt Trostberg;
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Trostberg, Behörden- und Trägerbeteiligung; - Stellungnahme der Stadt Traunreut

zusätzliche Tagesordnungspunkte:

- 2.5 Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldhofstraße“ der Gemeinde Nußdorf im Bereich der Anwesen Waldhofstraße 6 bis 10 und 14 bis 24, sowie des unbebauten Grundstückes Flur-Nr. 417/1 Teilfläche, Gemarkung Nußdorf;
Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB;
Anhörung als Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
Stellungnahme als Nachbargemeinde
- 2.6 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming;
- Verfahren nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB
- Stellungnahme als Nachbargemeinde

IV. Beschlüsse und Beschlussempfehlungen

1. Beschließende Angelegenheiten

1.1 Antrag auf Entfernung von Ahornbäumen als Straßenbegleitgrün im Bereich der östlichen Nettunoallee

Mehrere Anlieger der Heinz-von-Stein-Straße 1 bis 13 stellten einen Antrag zur Beseitigung der vorhandenen Ahornbäume und die Neupflanzung einer anderen Baumart, im Bereich der nord-östlichen Nettunoallee.

Am 17.02.2016 wurde eine Besichtigung vor Ort mit den Anliegern, dem ersten Bürgermeister Klaus Ritter, dem Bauausschuss sowie Vertretern des Bauamtes durchgeführt. Die Anwohner beklagten, dass durch den übermäßigen Ahornsaamenflug sowie durch die Beschattung starke Beeinträchtigungen an den jeweiligen anliegenden Grundstücken vorherrschen.

Der Stadtgärtnermeister, Herr Robert Kratzer, führte aus, dass die Spitzahornbäume 1984 bei der Erschließung der Nettunoallee als Straßenbegleitgrün gepflanzt wurden. Bei einer durchgeführten Standsicherheitskontrolle konnten keine Mängel an den Bäumen festgestellt werden. Durch den beengten Wurzelbereich im Straßenraum bilden die Bäume vermehrt eine Notblüte aus, die dann die übermäßige Samenausbildung erklärt. In der Stadt herrschen andere klimatische Bedingungen, wie eine erhöhte Hitzestrahlung von der Fahrbahn, trocknere Luft, Bodenverdichtung und Streusalzbelastungen. Daher wäre es wichtig, gesunde Bäume zur Klimaregulierung und zur Luftreinhaltung zu erhalten.

Bund Naturschutz, Kreisgruppe Traunstein

Schreiben vom 08.03.2016

„Wie der Presse zu entnehmen war, soll am kommenden Mittwoch im Bauausschuss über den Antrag zur Abholzung von fünf Ahornbäumen an der Nettunoallee entschieden werden.

Der Bund Naturschutz möchte hier entschieden Widerspruch einlegen:

1. Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (BNatSchG, § 39, Abs. 5 S. 2). Darum dürfte diese Maßnahme, wenn überhaupt erst im Oktober durchgeführt werden und keinesfalls sofort.

2. Die Bäume wurden im Zuge einer Bauleitplanung gepflanzt und sind daher sicher im Bebauungsplan festgesetzt.
3. Bäume im Siedlungsbereich haben eine hohe Wertigkeit im Hinblick auf die Filterwirkung, die lokale Luftfeuchtigkeit und die lokale Temperatur (Kleinklima) und haben daher auch einen hohen Gesundheitswert für die Bewohner und alle Menschen in der näheren und weiteren Umgebung!
4. Der ökologische Wert ist ebenfalls zu beachten! Bäume, die älter als 25 Jahre alt sind, beginnen durch Rindenspalten und an Astgabeln Kleinlebensräume für seltene Käferarten oder Fledermäuse zu bilden. Zudem bilden gerade Alleen als lineare Grünstrukturen Flugrouten für Fledermäuse und wertvolle Jagdlebensräume. Darum müsste beim Entfernen der Bäume auch das Artenschutzrecht beachtet werden und eine Begutachtung der Bäume durch einen Biologen erfolgen.
5. Da in Traunreut mehrere streng geschützte Fledermausarten wie z. B. der Kleine Abendsegler, Bartfledermausarten und Zwergfledermaus mit Wochenstuben kartiert sind, ist auch hier im Falle einer Baumfällung das Artenschutzrecht einschlägig.
6. Sollten die Bäume wirklich gefällt werden, so müssten ausreichend große (und teure) Bäume als Ersatzlebensraum zum Ausgleich des Eingriffes gepflanzt werden.

Der finanzielle Schaden ist ja auch bereits in der Presse hinreichend dargelegt worden.

Wir hoffen daher sehr, dass die Bäume erhalten werden können und damit die Belange der Menschen und der Natur in Traunreut in diesem Fall mehr Gewicht haben, als die Anliegen einiger Anwohner!“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Antrag der Anwohner der Heinz-von-Stein-Straße wird abgelehnt, da eine übermäßige Beeinträchtigung nicht zu erkennen ist, die eine Beseitigung von stabilen Straßenbäumen rechtfertigt und eine notwendige Neupflanzung zusätzliche Kosten verursachen würde.

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

Der Antrag der Anwohner der Heinz-von-Stein-Straße wird abgelehnt, da eine übermäßige Beeinträchtigung nicht zu erkennen ist, die eine Beseitigung von stabilen Straßenbäumen rechtfertigt und eine notwendige Neupflanzung zusätzliche Kosten verursachen würde.

2. Vorberatende Angelegenheiten

2.1 **Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1177/111, 1177/253 und 1177/254 Gem. Traunreut, Gottfried-Michael-Straße 7; Information zu neuen Planungsüberlegungen**

Mit Beschluss vom 29.07.2013 hat der Stadtrat die Änderung des Bebauungsplanes „Hofer Straße“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1177/111, 1177/253 und 1177/254, Gem. Traunreut, Gottfried-Michael-Straße 7, eingeleitet. Das Änderungsverfahren wurde in Abstimmung mit dem Vertreter der Familie Lohs und zuletzt auch mit dem Testamentsvollstrecker der Familie Michael-Lohs abgestimmt. Der geänderte Bebauungsplan wurde auch bereits einmal vom 22.9.2015 bis 22.10.2015 öffentlich ausgelegt.

Am 16.02.2016 hat Herr Brüderl jun. Herrn Stadtbaumeister Gätzschmann in einem Gespräch mitgeteilt, dass die Fa. Brüderl Architekten GmbH, Traunreut, Interesse an den Grundstücken hat und sich bereits in Kaufgesprächen mit dem Vertreter der Familie Lohs befindet. Die zukünftige Bebauung des Bereichs solle jedoch anders gestaltet werden. Ein Notartermin ist für Anfang März 2016 vereinbart.

Eine Beschlussfassung dazu war nicht erforderlich!

2.2 **Antrag der FW-Stadtratsfraktion vom 15.02.2016; Anfertigen einer Vorentwurfsplanung „Haus für Kinder“ am Standort NW Weisbrunn-Waldfeld**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.02.2016 den Antrag der FW-Fraktion behandelt. Hierbei wurde mehrheitlich der Vorgehensweise der Verwaltung zugestimmt.

Diese schlug vor, dass vor der Sitzung des Bauausschusses am 09.03.2016 eine Ortsbesichtigung der möglichen Standorte für eine Kindertagesstätte in Traunreut NW stattfindet. Anschließend sollte, nach Vorberatung des Bauausschusses, der Stadtrat am 17.03.2016 über die Standortfrage bzw. den Antrag der FW-Stadtratsfraktion entscheiden.

Hier nochmals das Antragsschreiben der FW-Stadtratsfraktion vom 15.02.2016:

„Das o.g. städtische Grundstück mit einer Fläche von ca. 6.000 qm ist lediglich mit einem Bolzplatz belegt.

Unsere Fraktion ist nach eingehender Diskussion der Meinung, dass dieses Areal im städtischen Eigentum für eine weitere intensive Bebauung geeignet ist.

Im Namen der Fraktion stelle ich deshalb folgenden Antrag:

Für dieses Areal ist eine Vorentwurfsplanung mit ca. 3-4 Varianten zu erstellen, wobei

Auf diesem Grundstück sind die Grundrisse für:

1. Ein Haus für Kinder
 2. Eine Wohnbebauung und
 3. Ein Bolzplatz
- zu skizzieren.

Auf den notwendigen Bedarf für „ein Haus für Kinder“ wird in der Sozialanalyse verwiesen.

Für eine Wohnbebauung (4-5 Ebenen) besteht dringender Bedarf. Das Areal ist mit Wohnbebauung bereits auf drei Seiten umschlossen. Sollte nach der Erweiterung von notwendigen Verkehrsflächen noch Fläche für einen Bolzplatz verfügbar sein ist dieser zu berücksichtigen. Ansonsten ist der Bolzplatz in die nähere Umgebung des Wohngebietes zu verlagern.

Die Verwertung des städtischen Grundstückes ermöglicht eine kurzfristige Bebauung und es entstehen keine Grundstückskosten (Ersparnis ca. 300.000 – 400.000 €). Außerdem ergibt sich keine zeitraubende Standortsuche. Des Weiteren werden langwierige und schwierige Grundstücksverhandlungen vermieden. Außerdem befindet sich dann das Haus für Kinder in einem Wohngebiet was auch einen wesentlichen Sicherheitsaspekt darstellt.

Ich bitte diesen Antrag schnellstmöglich zu bearbeiten.“

Das im Antrag angeführte Grundstück wurde in der Stadtratssitzung am 19.11.2015 wegen des Entfalls des Bolzplatzes abgelehnt. Weitere Grundstücke wurden in dieser Sitzung von einzelnen Stadträten vorgeschlagen

Die neue Einrichtung soll als Haus für Kinder konzipiert werden mit 75 Plätzen für Kinder zwischen 3 und 6 Jahren, sowie 24 Plätzen für unter 3-jährige Kinder. Die Stadt ist Bauherr der Kindertagesstätte. Über die Trägerschaft entscheidet der Stadtrat nach Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens durch gesonderten Beschluss. Die Planung erfolgt so weit als möglich durch das Stadtbauamt.

Vor der Sitzung fand eine Ortsbesichtigung möglicher Standorte zur Errichtung einer Kindertagesstätte statt.

Folgende Flächen wurden nun nochmals untersucht und vom Stadtbaumeister Gättschmann vorgestellt:

1. Grundstück St. Georgs-Platz
2. Grundstück Bayernstraße
3. Grundstück Johann-Sebastian-Bach-Straße
4. Grundstück Haydnweg (südöstlich Bolzplatz)
5. Grundstück Hochreiter Feld (westlich Weisbrunn-Waldfeld)
6. Grundstück Bereich Nähe Kolpingstraße

Die Grundstücke wurden unter folgenden Gesichtspunkten geprüft:

- a) Eigentümer/Verfügbarkeit
- b) Erreichbarkeit
- c) Erschließung
- d) städtebauliche Einbindung
- e) Freiraum / Freiflächen
- f) Grundstück

Auf der Grundlage der Bewertungsmatrix des Stadtbaumeisters kommt es zu folgender Reihenfolge:

26 Punkte = Grundstück Bereich Nähe Kolpingstraße

22 Punkte = Grundstück Johann-Sebastian-Bach-Straße

22 Punkte = Grundstück Haydnweg (südöstlich Bolzplatz)

21 Punkte = Grundstück Hochreiter Feld (westlich Weisbrunn-Waldfeld)

19 Punkte = Grundstück Bayernstraße

18 Punkte = Grundstück St. Georgs-Platz

Ein „Wohnen“ im Bereich des Grundstücks an der Sebastian-Bach-Straße / Eduard-Wiesmann-Straße ist aus Immissionsschutzgründen nicht möglich.

Die zu erwartenden Schallpegel besonders in den **Nachtzeiten** werden nicht eingehalten. Eine erste Überprüfung hierzu hat durch das Büro Hooch Farny Ingenieure, Landshut – München - Regensburg, stattgefunden. (Soll = 40dB/A, berechnetes Ist = 42 dB/A).

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Errichtung einer Kindertagesstätte auf der städtischen **Grundstücksfläche Nähe Kolpingstraße.**

für 6	gegen 5	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt die Errichtung einer Kindertagesstätte auf der städtischen Grundstücksfläche Nähe Kolpingstraße.

2.3 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunreut; - Behandlung der Anregungen - Feststellungsbeschluss

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

- Gemeinde Chieming
Schreiben vom 02.02.2016
- Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14
Schreiben vom 29.01.2016
- Bayernwerk AG, Assetmanagement, München
Schreiben vom 09.02.2016
- Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40
Schreiben vom 04.02.2016
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 11.02.2016
- Gemeinde Seeon-Seebruck
Schreiben vom 16.02.2016
- Gemeinde Nußdorf
Schreiben vom 25.02.2016
- Energienetze Bayern GmbH & Co KG, RegionalCenter Traunreut
Schreiben vom 01.03.2016

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

- **Regierung von Oberbayern, München**
Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 29.01.2016

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 01.12.2015 zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, in deren Rahmen ein zentraler Versorgungsbereich auf einer Fläche von ca. 22,92 ha ausgewiesen werden soll, Stellung genommen. Sie steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der zustimmende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Der zustimmende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Feststellungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunreut i. d. F. v. 17.12.2015 mit Begründung i. d. F. v. 17.12.2015 und Umweltbericht i. d. F. v. 27.04.2015 wird festgestellt.

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

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunreut i. d. F. v. 17.12.2015 mit Begründung i. d. F. v. 17.12.2015 und Umweltbericht i. d. F. v. 27.04.2015 wird festgestellt.

2.4 Stadt Trostberg;
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Trostberg, Behörden- und Trägerbeteiligung; - Stellungnahme der Stadt Traunreut

Mit Schreiben vom 22.02.2016, AZ 50-A610-05/01/Str, informiert und beteiligt

die Stadt Trostberg die Stadt Traunreut an ihrem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) in Form einer Behörden- und Trägerbeteiligung.

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Trostberg hat in den letzten Monaten ein „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ erarbeitet. Dieser Rahmenplan soll künftig als Grundlage für die weitere Stadtentwicklung dienen.

Anbei übersenden wir den Entwurf in digitaler Form (pdf-Datei) zur Kenntnis und geben gleichzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme

bis spätestens 24.03.2016.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen“

Hinweis der Stadtverwaltung:

Der ISEK-Bericht der Stadt Trostberg konnte auf Grund der Dateigröße nicht in das Ratsinfo der Stadt Traunreut gestellt.

Der Bericht umfasst 246 Seiten und wurde vom Büro Schober Architekten, München sowie dem Büro Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München, erarbeitet.

In der Maßnahmenübersicht (Seite 223 bis 235) werden die erforderlichen Handlungsfelder in den Stadtbereichen aufgelistet.

Sie gliedern sich in

- **Vorbereitende Maßnahmen,**
- **Ordnungsmaßnahmen und**
- **Baumaßnahmen.**

Das Erreichen dieser Ziele ist

- **Kurzfristig – bis 3 Jahre**
- **Mittelfristig – bis 7 Jahre**
- **Langfristig – über 7 Jahre**

geplant.

Die Handlungsfelder teilen sich im Wesentlichen wie folgt auf:

8.1 Stadtbild und Baukultur

- 1.1 Übergeordnete Maßnahmen
- 1.2 Altstadt
- 1.3 Südliche Innenstadt

- 1.4 Innere Wohnquartiere
- 1.5 Äußere Stadtteile

8.2 Innenentwicklung und Wohnen in der Stadt

- 2.1 Übergeordnete Maßnahmen
- 2.2 Altstadt
- 2.3 Südliche Innenstadt
- 2.4 Innere Wohnquartiere
- 2.5 Äußere Stadtteile

8.3 Demografie und Soziale Infrastruktur

- 3.1 Übergeordnete Maßnahmen
- 3.2 Altstadt
- 3.5 Äußere Stadtteile

8.4 Wirtschaftsstandort Trostberg

- 4.1 Übergeordnete Maßnahmen

8.5 Tourismus und Vermarktung

- 5.1 Übergeordnete Maßnahmen
- 5.2 Altstadt

8.6 Mobilität und Verkehr (1/2)

- 6.1 Übergeordnete Maßnahmen
- 6.2 Altstadt
- 6.3 Südliche Innenstadt
- 6.5 Äußere Stadtteile

8.7 Landschaft in der Stadt

- 7.1 Übergeordnete Maßnahmen
- 7.2 Altstadt
- 7.3 Südliche Innenstadt
- 7.5 Äußere Stadtteile

8.8 Freizeit, Sport und Kultur

- 8.1 Übergeordnete Maßnahmen

8.9 Umwelt- und Naturschutz

- 9.1 Übergeordnete Maßnahmen

8.10 Image und Identität

- 10.1 Übergeordnete Maßnahmen

8.11 Akteure und Projektmanagement

- 11.1 Übergeordnete Maßnahmen

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Seitens der Stadt Traunreut werden zum integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Trostberg – Behörden- und Trägerbeteiligung - keine Anregungen vorgebracht.

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

Seitens der Stadt Traunreut werden zum integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Trostberg – Behörden- und Trägerbeteiligung - keine Anregungen vorgebracht.

zusätzlicher Tagesordnungspunkt:

- 2.5 Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldhofstraße“ der Gemeinde Nußdorf im Bereich der Anwesen Waldhofstraße 6 bis 10 und 14 bis 24, sowie des unbebauten Grundstückes Flur-Nr. 417/1 Teilfläche, Gemarkung Nußdorf;
*Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB;
Anhörung als Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
Stellungnahme als Nachbargemeinde***

Der Gemeinderat Nußdorf hatte am 09.12.2014 beschlossen, für den Bereich östlich der Waldhofstraße (unbebautes Grundstück Flur-Nr. 417/1 Teilfläche), zwischen den Anwesen Waldhofstraße 6 bis 10 und 14 bis 24 zur Darstellung einer Allgemeinen Wohnbaufläche, Gemarkung Nußdorf, den rechtsgültigen Flächennutzungsplan (12. Änderung) der Gemeinde Nußdorf zu ändern. Parallel hierzu wurde am 09.12.2014 beschlossen, für den Planbereich Flur-Nr. 417/1 Teilfläche und die Flächen Anwesen Waldhofstraße 6 bis 10 und 14 bis 24 einen Bebauungsplan „Waldhofstraße“ neu aufzustellen. Für beide Bauleitplanverfahren wurden entsprechende Planentwürfe mit Begründung und Umweltbericht am 05.05.2015 gebilligt.

Der Geltungsbereich gliedert sich in drei Bereiche:

Der südliche Teil wird durch ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen geprägt. Daran schließt sich nördlich ein bisher unbebauter Bereich an, dessen Höhe von Süden nach Norden fällt. Der nördliche Teilbereich ist bereits überwiegend bebaut, hier ist zum Teil Wohnbebauung, zum Teil gemischte Bebauung vorhanden.

Die bisher unbebaute Fläche wird derzeit landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Nördlich an den neu zu überplanenden Bereich liegt eine Fläche, die derzeit von angrenzenden Grundstücken als Garten genutzt wird.

Die Waldhofstraße ist eine Gemeindeverbindungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Nordwestlich liegt in einem Abstand von über 200 m zur neu geplanten Wohnbebauung ein landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich.

Im südlichen Bereich liegt eine Gasleitung der ESB, die im Bebauungsplan als Hinweis eingetragen ist.

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der bisher als Grünfläche festgesetzte Bereich stellt ortsplannerisch eine Baulücke dar und wird daher in das Mischgebiet einbezogen. Ortsplanerisch wird hier einer möglichen Nachverdichtung der Vorrang vor der Erhaltung einer für das Ortsbild nicht bedeutsamen Grünfläche gegeben.

Auf den drei nördlichsten Grundstücken befinden sich Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet aufgrund ihrer Immissionen eigentlich unzulässig wären (Heizung/Sanitär, Spenglerei sowie Fuhrunternehmen). Für diese drei Grundstücke ist ein Mischgebiet aber nicht geeignet, weil dieses zu klein wäre, um seine Funktion zu erfüllen. Eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe wird hier nicht zu erreichen sein.

Aus diesem Grund wird auch dieser Bereich in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen. Über § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass diese an sich unzulässigen Nutzungen dennoch allgemein zulässig sind. Änderungen und Erneuerungen sind ebenfalls zulässig. Nutzungsänderungen sind nur insoweit zulässig, als die neue Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre, soweit nicht der Bebauungsplan Einschränkungen festsetzt. Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hier ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Auch der südliche Bereich, der im gültigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist, wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da die Fläche ebenfalls zu klein ist, um die erforderliche Durchmischung tatsächlich zu erreichen. Der Flächennutzungsplan wird auch hier entsprechend angepasst.

Die Neubebauung ist als zweigeschossige Bebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am nördlich angrenzenden Bestand. Für die neu zulässigen Bereiche ist der Erdgeschoßfußboden bezogen auf Normalnull festgesetzt, um einen eindeutigen Höhenbezug zu haben. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Umgang mit dem Gelände, die in dieser Hangsituation eine gute Einbindung der Gebäude sichern.

Die GRZ und GFZ sind differenziert festgesetzt. Im Norden und Süden ist sie jeweils höher, da die Grundstücke dichter bebaut sind als in den übrigen Bereichen.

Zur Untersuchung wasserwirtschaftlicher Fragestellungen wurde durch aquasoli ingenieurbüro, Siegsdorf, ein hydrotechnisches Gutachten erstellt.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nußdorf im Bereich östlich der Waldhofstraße hat der Stadtrat Traunreut schon in seiner Sitzung vom 25.02.2016 beschlussmäßig behandelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldhofstraße“ hat sich der Stadtrat Traunreut bereits in seiner Sitzung vom 21.05.2015 befasst und beschlossen, dass seitens der Stadt Traunreut hierzu keine Anregungen vorgebracht werden.

Mit Schreiben vom 29.02.2016 der Gemeinde Nußdorf wird die Stadt Traunreut wiederum am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldhofstraße“ im Bereich der Anwesen Waldhofstraße 6 bis 10 und 14 bis 24 sowie des unbebauten Grundstückes Flur-Nr. 417/1, Teilfläche, Gemarkung Nußdorf, beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Waldhofstraße“ im Bereich der Anwesen Waldhofstraße 6 bis 10 und 14 bis 24, sowie des unbebauten Grundstückes Flur-Nr. 417/1 Teilfläche, Gemarkung Nußdorf, i. d. F. v. 10.02.2016 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

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

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Waldhofstraße“ im Bereich der Anwesen Waldhofstraße 6 bis 10 und 14 bis 24, sowie des unbebauten Grundstückes Flur-Nr. 417/1 Teilfläche, Gemarkung Nußdorf, i. d. F. v. 10.02.2016 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

zusätzlicher Tagesordnungspunkt:

**2.6 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming;
- Verfahren nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB
- Stellungnahme als Nachbargemeinde**

Die bestehende Bebauung südlich der Manholdingner Straße in Hart der Gemeinde Chieming soll um eine Parzelle erweitert werden. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Änderung des Bebauungsplanes „Hart“ erforderlich.

Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die mit einem Einfamilienhaus bebaut wird. Die GRZ ist auf max. 0,25 begrenzt. Die anlagebedingten Auswirkungen sind daher als gering erheblich einzustufen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Chieming stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Daher wird er im Parallelverfahren geändert (9. Änderung).

Der Änderungsbereich wird neu als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Weiterhin wird im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung der Geltungsbereich der 26. Änderung des Bebauungsplanes Hart im Wege der Berichtigung angepasst, da für diesen Bereich ein Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wurde.

Der Änderungsbereich wird neu als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Änderungsbereich 1

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Rand von Hart. Nördlich angrenzend ist Wohnbebauung vorhanden.

Der Änderungsbereich selbst wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt.

Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Forstweg.

Der Änderungsbereich wird neu als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die neue Parzelle grenzt unmittelbar an eine bestehende Wohnsiedlung.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die neue Parzelle nur unwesentlich verändern, da sie unmittelbar an einen bereits bebauten Bereich angrenzt.

Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Bereich von Hart am Ackerweg.

Die Fläche wird landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Die Erschließung erfolgt über den Ackerweg.

Der Änderungsbereich wird neu als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming hat sich der Stadtrat Traunreut bereits in seiner Sitzung vom 17.12.2015 befasst und beschlossen, dass seitens der Stadt Traunreut hierzu keine Anregungen vorgebracht werden.

Mit Schreiben vom 02.03.2016 der Gemeinde Chieming wird die Stadt Traunreut wiederum am Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming i. d. F. v. 29.10.2015 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

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

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming i. d. F. v. 29.10.2015 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch