



## SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	<b>Bauausschuss</b>
Sitzungstag	06.12.2017
Beginn	16:00 Uhr
Ende	17:50 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:**

Danzer Thomas  
Dzial Günter  
Dr. Elsen Michael (Vertr. f. Hübner Rosemarie)  
Jobst Johann (ab 16:25 Uhr)  
Kusstatscher Herbert  
Obermeier Paul  
Seitlinger Bernhard  
Winkler Josef  
Zembsch Helga

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

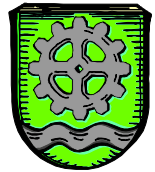
Dangschat Hans-Peter  
Hübner Rosemarie

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

unentschuldigt  
anderw. Verhinderung

### **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.



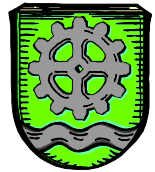
### III. Tagesordnung

#### 1. Vorberatende Angelegenheiten

- 1.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Süd II“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/748, Gemarkung Traunreut, Traunring 86; Änderungsbeschluss  
Antragsteller: Johann Weisshaupt
- 1.2 Antrag auf Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1214/1 und 1218, Gemarkung Stein a. d. Traun;  
Antragsteller: Firma Franz Rinke Baustoffe-Tiefbau KG
- 1.3 Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Am Frühlinger Spitz“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/5, Gemarkung Traunreut, Werner-von-Siemens-Straße 200;  
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 1.4 Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern – erneute Beteiligung der Kommunen;  
Stellungnahme der Stadt Traunreut
- 1.5 Regionalplan Südostoberbayern – 13. Teilfortschreibung „Land- und Forstwirtschaft“ – Beteiligungsverfahren;  
Stellungnahme der Stadt Traunreut
- 1.6 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich an der Ottinger Straße (Sondergebietsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Gewerbegebiet an der Ottinger Straße) der Marktgemeinde Waging am See;  
Stellungnahme als Nachbargemeinde nach § 4 Abs. 2 BauGB

#### 2. Beschließende Angelegenheiten

- 2.1 Antrag auf Nutzungsänderung eines Bäckereiladens mit Tagescafe zu einem Pizza-Heimlieferservice („Call-a-Pizza“ Filiale) auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/95, Gemarkung Traunreut (F.-Nansen-Str. 4);  
Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB;  
Antragsteller: Herr Siegfried Rieger
- 2.2 Errichtung eines Waldkindergartens mit einem Bauwagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1164, Gemarkung Stein an der Traun (Nähe Hofer Straße);  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;  
Antragstellerin: ISG e.V.



2.3 Antrag auf Nutzungsänderung eines Lager- und Werkstattgebäudes in eine Paint-Ball-Anlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/37, Gemarkung Traunreut (Traunring 7);  
Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB;  
Antragsteller: Herr Peter Dolinski

2.4 Antrag auf Nutzungsänderung von Unterrichtsräumen und Unterrichtsvorbereitungsräumen in Werkräume für die Grundschule, Räume für die Musikschule und Räume für die Unterbringung der UMF auf dem Grundstück Fl.Nr. 447/5, Gemarkung Traunwalchen (Schulstr. 7, Traunwalchen);  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;  
Antragstellerin: Stadt Traunreut

**zusätzlicher Tagesordnungspunkt:**

2.5 Antrag auf Baugenehmigung für die Tektur des Neubaus eines Labor- und Bürogebäudes für die Elektroentwicklung (Geb. 57) mit Außenanlagen, Werkstoffüberdachung, Fahrradunterstand und Trafogebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/5, Gemarkung Traunreut (BSH-Gelände);  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;  
Antragstellerin: BSH Hausgeräte GmbH.



## IV. Beschlüsse

Vor Eintritt in die Tagesordnung schlug der erste Bürgermeister vor, die Tagesordnung gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 24 Abs. 2 Nr. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat um folgende Angelegenheiten zu ergänzen:

- 2.5 Antrag auf Baugenehmigung für die Tektur des Neubaus eines Labor- und Bürogebäudes für die Elektroentwicklung (Geb. 57) mit Außenanlagen, Werkstoffüberdachung, Fahrradunterstand und Trafogebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/5, Gemarkung Traunreut (BSH-Gelände);  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;  
Antragstellerin: BSH Hausgeräte GmbH.

für <b>9</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschluss:</b>
-----------------	-------------------	-------------------

Der Ergänzung der Tagesordnung wird entsprechend dem o.g. Vorschlag des ersten Bürgermeisters zugestimmt.

### 1. Vorberatende Angelegenheiten

- 1.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Süd II“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/748, Gemarkung Traunreut, Traunring 86; Änderungsbeschluss**  
**Antragsteller: Johann Weisshaupt**

Antragsschreiben vom 30.10.2017:

„Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Süd II“ der Stadt Traunreut für Flur-Nr. 536/748, da das geplante Bauvorhaben mit folgenden Festsetzungen nicht übereinstimmt:

#### A. Planzeichenerklärung für die Festsetzungen

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss zulässig

#### Beantragte Abweichung:

Es ist unterschiedliche Anzahl der Geschosse mit verschiedenen Wandhöhen für die einzelnen Bauteile des Hauptbaukörpers zulässig.

III Bauteil A max. Wandhöhe H = 9,95 m



II	Bauteil B	max. Wandhöhe H = 6,90 m
II	Bauteil C	max. Wandhöhe H = 7,35 m
I	Bauteil D	max. Wandhöhe H = 3,95 m

### 3. Bauweise, Baugrenzen

Die bestehende Baugrenze vorne, seitlich und rückseitig als einfacher rechteckiger Baukörper festgesetzt.

#### **Beantragte Abweichung:**

Das geplante Anwesen soll mit verschiedenen Baukörpern in unterschiedlichen Höhen um einen U-förmigen Innenhof gegliedert werden.

Die Hauptfirstrichtung ist nicht festgesetzt.

#### **Beantragte Abweichung:**

Die neu zu errichtenden Hauptgebäudeteile sollen ein Pultdach mit flacher Neigung mit Blech- oder Foliendeckung und begehbare Flachdächer mit Terrassen und Begrünung erhalten.

Die Tiefgaragenabfahrt mit dem angegliederten Carport im Osten soll mit einem flach geneigten Pultdach versehen werden.

Das Pultdach des Bauteiles A fällt nach hinten zur Nachbargrenze ab.

Das Pultdach der TG-Abfahrt mit Carport steigt zur Nachbargarage nach Osten leicht an. Eine Hauptfirstrichtung wird nicht festgesetzt.

### 4. Dachneigung

Die Dachneigung ist mit  $< 25^\circ$  festgesetzt.

#### **Beantragte Abweichung:**

Für den Bauteil A des Hauptbaukörpers ist eine Dachneigung von  $2^\circ$  bis  $12^\circ$  erlaubt.

Für die Bauteile B, C, D des Hauptbaukörpers ist ein Flachdach Gründach zulässig. Begehbare Terrassen auf den Flachdächern sind ausdrücklich erlaubt.

Für untergeordnete Dächer, wie für die überdachte Tiefgaragenabfahrt und dem Carport ist eine Dachneigung von  $2^\circ$  bis max.  $12^\circ$  erlaubt. Als Deckung ist sowohl Blech- oder Foliendeckung als auch Glas zulässig.

### 5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Die Garage ist in den Baugrenzen des Hauptbaukörpers eingegliedert.

**Beantragte Abweichung:**

Es soll eine Tiefgarage mit 6 Stellplätzen unter dem südlich, dem Hauptgebäude vorge-lagerten Hof, geschaffen werden.

An der Westseite des Bauteiles NB soll ein außen angebrachter Kamin mit einer Wandhöhe von max. 12,50 m angebracht werden."

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes "Süd II" im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/748, Gemarkung Traunreut, Traunring 86, gemäß dem An-trag des Herrn Johann Weisshaupt vom 30.10.2017.

*Herr Stadtrat Jobst erscheint um 16:25 Uhr zur Sitzung.*

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes "Süd II" im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/748, Gemarkung Traunreut, Traunring 86, gemäß dem An-trag des Herrn Johann Weisshaupt vom 30.10.2017.

## **1.2 Antrag auf Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ge-werbegebiet Hochreit“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1214/1 und 1218, Gemarkung Stein a. d. Traun; Antragsteller: Firma Franz Rinke Baustoffe-Tiefbau KG**

Antragsschreiben vom 14.11.2017

„Wir stellen hiermit den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Gewerbege-biet Hochreit“.

Mit Frau Vogl von Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten, Weilheim haben Sie be-reits über den Sachverhalt gesprochen. Im Folgenden stellen wir Ihnen die Aus-gangslage und die Begründung für die beantragte Änderung des Bebauungs-plans dar.

Der für unsere Betriebsgrundstücke in Hochreit geltende Bebauungsplan ist in seiner sechsten Änderung und Erweiterung im Jahr 2010 in Kraft getreten.

Im Rahmen des von der Fa. TRAUN-TIEFBAU GMBH im Juli 2017 angestoße-nen immissionsschutzrechtlichen Änderungsgenehmigungsverfahrens wurde er-kannt, dass der vorgenannte Bebauungsplan nicht mehr den aktuellen bzw. ge-planten Gegebenheiten entspricht:



1. Die Grenzen des Bebauungsplans entsprechen nicht mehr den Grenzen unseres Betriebsgrundstücks. Wir haben unsere in 2013 erfolgte Grundstückserweiterung der Stadt Traunreut mit einem Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans mitgeteilt. Die Änderung des Flächennutzungsplans im Erweiterungsbereich wurde durch den Stadtrat beschlossen (siehe Antwortschreiben der Stadt Traunreut vom 18.11.2013). Der geänderte Grundstückszuschnitt sollte nun auch im Bebauungsplan berücksichtigt werden.
2. Die auf den Grundstücken Fl. Nr. 1214/1 und 1218 Gemarkung Stein an der Traun vorgesehene Nutzung kollidiert vor allem auf der Nord- und Ostseite mit den im Bebauungsplan eingezeichneten Baugrenzen und den darin ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die vorgenannten Flächen lassen sich nicht in dem vom bisherigen Bebauungsplan vorgesehenen Maß umsetzen.

Wir bitten daher um Abänderung der Baugrenzen sowie der vorgenannten Flächen. Für die Umsetzung der nach Bebauungsplan erforderlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Moment zwei in unserem Eigentum befindliche und außerhalb des Bebauungsplans zur Verfügung stehende Flächen diskutiert.

In beiliegender Planskizze haben wir die angestrebten Änderungen unter Verwendung des aktuell geltenden Bebauungsplans grob eingetragen:

- Die orange Linie zeigt den aktuellen Verlauf der Grundstücksgrenze.
- Die blaue Linie zeigt die angestrebte neue Lage der Baugrenze.
- Die rot schraffierte Fläche zeigt die in dem abgeänderten Bereich zur Verfügung stehende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Für Rückfragen steht Ihnen unser Herr Mathias Rinke, Tel. 08669 857-17 zur Verfügung.

Wir sehen Ihrer positiven Entscheidung entgegen.“

Herr Mathias Rinke stellt die Planung vor.

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1214/1 und 1218, Gemarkung Stein a. d. Traun, gemäß dem Antrag der Firma Franz Rinke Baustoffe-Tiefbau KG vom 14.11.2017. Die entfallenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu ersetzen.



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

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochreit“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1214/1 und 1218, Gemarkung Stein a. d. Traun, gemäß dem Antrag der Firma Franz Rinke Baustoffe-Tiefbau KG vom 14.11.2017. Die entfallenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu ersetzen.

### **1.3 Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Am Frühlinger Spitz“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/5, Gemarkung Traunreut, Werner-von-Siemens-Straße 200; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss**

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

- Stadtwerke Traunreut  
Schreiben vom 20.10.2017
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein  
Schreiben vom 24.10.2017
- Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T  
Schreiben vom 22.11.2017
- Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40  
Schreiben vom 27.11.2017
- Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14  
Schreiben vom 28.11.2017
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, RegionalCenter Traunreut  
Schreiben vom 04.12.2017

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

- **Regierung von Oberbayern, München  
Höhere Landesplanungsbehörde**  
Schreiben vom 23.10.2017





„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Am Frühlinger Spitz“ bereits mit Schreiben vom 04.08.2017 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Die darin von uns vorgebrachten Hinweise wurden berücksichtigt. Laut Beschlussbuchauszug vom 21.09.2017 waren die zuständigen Fachbehörden am Verfahren beteiligt. Wir gehen daher davon aus, dass den von der Planung betroffenen raumordnerischen Belangen von Natur und Landschaft, der Forstwirtschaft sowie des Lärmschutzes Rechnung getragen wurde.

Zudem wurde die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Im Ergebnis kann daher festgestellt, dass die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Am Frühlinger Spitz“, in der Fassung vom 21.09.2017, den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

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

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

- **Landratsamt Traunstein, SG 4.16, Wasserrecht und Bodenschutz**  
Schreiben vom 24.10.2017

„Wasserrechtliche und bodenschutzrechtliche Belange werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Hinweis des Landratsamtes Traunstein, SG 4.16, Wasserrecht und Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis des Landratsamtes Traunstein, SG 4.16, Wasserrecht und Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen.



- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**  
Schreiben vom 02.11.2017

„Aus der Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben der Nachfrage nach gewerblichen Erweiterungsflächen Rechnung getragen wird und die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebsareals zu schaffen.

Es sind keine städtebaulichen oder ortsplanerischen Einwendungen oder Hemmnisse zu erkennen. Dementsprechend sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

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

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

**Satzungsbeschluss:**

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die vom Ingenieurbüro STALLER GmbH, Maxplatz 9, 83278 Traunstein, gefertigte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Am Frühlinger Spitz“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/5, Gemarkung Traunreut, Werner-von-Siemens-Straße 200, i. d. F. v. 21.09.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 21.09.2017, als Satzung.

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

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die vom Ingenieurbüro STALLER GmbH, Maxplatz 9, 83278 Traunstein, gefertigte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Am Frühlinger Spitz“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/5, Gemarkung Traunreut, Werner-von-Siemens-Straße 200, i. d. F. v. 21.09.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 21.09.2017, als Satzung.



## 1.4 Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern – erneute Beteiligung der Kommunen; Stellungnahme der Stadt Traunreut

---

### Schreiben Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat vom 13.11.2017:

„Die Bayerische Staatsregierung hat die Durchführung einer Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) beschlossen. In diesem Zusammenhang wurden Beteiligungsverfahren zu den Themen Zentrale Orte, Raum mit besonderem Handlungsbedarf, Anbindegebot und Höchstspannungsfreileitungen sowie zu den Themen Alpenplan und Fluglärmschutzbereiche durchgeführt. Hierbei hatten Sie Gelegenheit, zu den Ihre Kommune betreffenden Themen der Teilfortschreibung Stellung zu nehmen.

Der Bayerische Landtag hat nunmehr in seiner Sitzung am 09.11.2017 dem Entwurf der Bayerischen Staatsregierung zur Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) mit Maßgaben zugestimmt. Durch die Maßgaben ergeben sich noch Änderungen an der Teilfortschreibung.

Zu den Zieländerungen in folgenden Festlegungen wird ein erneutes Beteiligungsverfahren durchgeführt:

- 2.1 Zentrale Orte einschließlich Anhang 1 und Anhang 2 zu den Festlegungen („Zentrale Orte“ und „Strukturkarte“),
- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung sowie
- 5.3.1 Lage im Raum (Einzelhandelsgroßprojekte).

Gegenstand des Beteiligungsverfahrens ist außerdem eine Änderung bei § 3 Übergangsregelung zu Lärmschutzbereichen.

Eine weitere Maßgabe des Landtages betrifft den Grundsatz 6.1.2 Höchstspannungsfreileitungen. Hierzu wird im Lichte von Art. 16 Abs. 6 Satz 5 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLpIG) von einer erneuten Beteiligung abgesehen.

In den Bereichen

- 2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf einschließlich Anhang 2 zu den Festlegungen („Strukturkarte“) und
- 2.2.4 Vorrangprinzip sowie
  
- Anhang 3 Alpenplan – Blatt 1

haben sich im Rahmen des Zustimmungsverfahrens des Landtages keine Änderungen ergeben. Daher sind sie auch nicht Gegenstand des vorliegenden Beteiligungsverfahrens.



Die ersten Beteiligungsverfahren zu den beiden Teilfortschreibungen hatten zu einzelnen Änderungen in den Festlegungen und deren Begründung geführt, die der Ministerrat in seiner Sitzung am 28.03.2017 beschlossen hat.

So wurde unter 2.1.11 Doppel- und Mehrfachorte (vormals 2.1.10) ein zusätzlicher Grundsatz aufgenommen. Ferner erfolgten Ergänzungen und Klarstellungen in den Begründungen (z. B. zu 2.1.6, 2.1.7 und 3.3). Diese Änderungen bedürfen gemäß Art. 16 Abs. 6 Satz 5 BayLplG keiner erneuten Beteiligung und sind daher nicht Gegenstand des vorliegenden Beteiligungsverfahrens.

Die konkrete Fassung des Fortschreibungsentwurfs ist dem Entwurf der Änderungsverordnung zu entnehmen. Hierin sind die Änderungen, die Gegenstand dieses Beteiligungsverfahrens sind, kenntlich gemacht. Stellungnahmen sind ausschließlich zu den kenntlich gemachten Änderungen sowie deren Begründung möglich.

Zum besseren Verständnis sind dennoch die gesamte Teilfortschreibung und darüber hinaus bei den Festlegungen unter den Nrn. 2.1 Zentrale Orte und 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot die Begründungen zur Gänze in den Text aufgenommen.

Gemäß Art. 16 Abs. 6 in Verbindung mit Abs. 1 BayLplG sind die Kommunen erneut zu beteiligen, wenn sich nochmals Änderungen des Planentwurfs ergeben haben, von denen sie betroffen sind. Sie haben die Möglichkeit, zu den aufgrund der Maßgaben des Landtages erfolgten Änderungen **bis zum 22.12.2017** gegenüber dem Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat Stellung zu nehmen. Eine Verlängerung der Frist kann nicht eingeräumt werden. Stellungnahmen, die zu spät eingehen, können nicht mehr berücksichtigt werden.

Hinweise, Anregungen oder Einwendungen sollten möglichst unter Angabe der jeweils betroffenen Änderungen erfolgen.

Der Entwurf der Änderungsverordnung kann im Internet unter [www.landesentwicklung-bayern.de](http://www.landesentwicklung-bayern.de) eingesehen werden. Ferner liegt der Entwurf beim Bayerischen Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat bis zum 22.12.2017 während der allgemeinen Besuchszeiten (Montag bis Donnerstag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr sowie Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr) zur Einsichtnahme aus.  
Dienstsz München: Odeonsplatz 4, 80539 München, Zi. KD/M 403,  
Dienstsz Nürnberg: Bankgasse 9, 90402 Nürnberg, Zi. 114.

Ein Versand in Papierform erfolgt nicht.

Es besteht insbesondere auch die Möglichkeit der elektronischen Übermittlung der Stellungnahme (LEP-Beteiligung@stmflh.bayern.de).



Gemäß BayLplG nehmen die Kommunen direkt gegenüber der obersten Landesplanungsbehörde Stellung. Wir empfehlen den Kommunen, einen Abdruck ihrer Stellungnahme dem jeweiligen Regionalen Planungsverband zur Kenntnisnahme und ggf. als Grundlage für dessen eigene Stellungnahme zu übermitteln.“

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

Der Stadtrat hat am 20.10.2016 folgenden Beschluss gefasst:

„Der erste Bürgermeister wird beauftragt, fristwährend beim Staatsministerium die Ausweisung der Stadt Traunreut als gemeinsames Oberzentrum mit Traunstein oder als gemeinsames Oberzentrum mit Traunstein und Trostberg zu beantragen.“ Dies erfolgte mit Schreiben vom 21.10.2016.

Im neuen Entwurf zur Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplanes Bayern wurde dieser Antrag nicht berücksichtigt. Traunreut bildet nach wie vor gemeinsam mit Trostberg ein Mittelzentrum. Außerdem befindet sich Traunreut weiterhin im Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Als neues Oberzentrum ist in Oberbayern Weilheim vorgesehen. Neu eingeführt sollen zwischen den Oberzentren und den Metropolen Regionalzentren werden. In Oberbayern soll hier Ingolstadt vom Oberzentrum zum Regionalzentrum aufgestuft werden.

Es wird vorgeschlagen, den Beschluss vom 20.10.2016 erneut zu bekräftigen.

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

Die Stadt Traunreut beantragt erneut die Ausweisung als gemeinsames Oberzentrum mit Traunstein oder als gemeinsames Oberzentrum mit Traunstein und Trostberg.

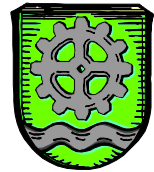
für	gegen	<b>Beschlussempfehlung:</b>
<b>10</b>	<b>0</b>	

Die Stadt Traunreut beantragt erneut die Ausweisung als gemeinsames Oberzentrum mit Traunstein oder als gemeinsames Oberzentrum mit Traunstein und Trostberg.

### **1.5 Regionalplan Südostoberbayern – 13. Teilfortschreibung „Land- und Forstwirtschaft“ – Beteiligungsverfahren; Stellungnahme der Stadt Traunreut**

---

„Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes Südostoberbayern hat in seiner Sitzung am 21.11.2017 die Einleitung des Beteiligungsverfahrens zur 13. Teilfortschreibung „Land- und Forstwirtschaft“ beschlossen.



Hierzu sind die **Verfahrensunterlagen ab dem 29. November 2017** in das Internet unter [www.region-suedostoberbayern.bayern.de](http://www.region-suedostoberbayern.bayern.de) > Regionalplan > Fortschreibungen > 13. Fortschreibung eingestellt:  
<http://www.region-suedostoberbayern.de/regionalplan/fortschreibungen/13-fortschreibung/>

Gemäß Art. 16 Absatz 1 BayLplG sind zu beteiligen:

- die öffentlichen Stellen und in Art. 3 Abs. 1 Satz 2 genannten Personen des Privatrechts, für die eine Beachtungspflicht begründet werden soll,
- die in Art. 15 Abs. 3 genannten Behörden,
- die nach Naturschutzrecht im Freistaat Bayern anerkannten Vereine, soweit sie in ihrem satzungsgemäßen Aufgabenbereich berührt sind,
- die betroffenen Wirtschafts- (mit Land- und Forstwirtschafts-) und Sozialverbände und
- die Öffentlichkeit

Aus diesem Grund liegt neben der Veröffentlichung im Internet der Entwurf der 13. Fortschreibung des Regionalplans Südostoberbayern in der Zeit vom **29.11.2017 bis zum 08.01.2018** während der jeweiligen für den Parteiverkehr festgelegten Zeiten zur Einsicht für jedermann bei der Regierung von Oberbayern, den Landratsämtern der Region und der Stadt Rosenheim öffentlich aus. Näheres kann den jeweiligen Amtsblättern entnommen werden. Rechtsansprüche werden gemäß Art. 16 Absatz 1 Satz 3 BayLplG durch die Beteiligung nicht begründet.

Bis zum Ende der Beteiligungsfrist am 08. Januar 2018 besteht Gelegenheit, sich schriftlich oder elektronisch zu den im Rahmen der Teilfortschreibung vorgesehenen Änderungen gegenüber dem Regionalen Planungsverband Südostoberbayern, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting, E-Mail: [region18@ira-aoe.de](mailto:region18@ira-aoe.de) zu äußern.

Bitte beziehen Sie Ihre Stellungnahme dabei ausschließlich auf die im Rahmen der Teilfortschreibung vorgenommenen Änderungen.

Sollte bis zum angegebenen Termin keine Stellungnahme vorliegen, wird davon ausgegangen, dass Ihren Wirkungskreis betreffende Belange nicht berührt sind oder Einverständnis besteht.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Geschäftsstelle des Planungsverbandes (Frau Hautz, Tel 08671/502-206) und die Regionsbeauftragte (i. V. Frau Kirsch, Tel 089/2176-2314) zur Verfügung.“

### **Änderungsbegründung:**

„Der Regionale Planungsverband Südostoberbayern hat in seiner Sitzung am 25.09.2014 die Gesamtfortschreibung des Regionalplans beschlossen. Insbe-



sondere soll gemäß § 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013 eine Anpassung an das Landesentwicklungsprogramm 2013 erfolgen.

Deshalb hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 18.07.2017 beschlossen, mit dem Kapitel Land- und Forstwirtschaft ein weiteres Kapitel fortzuschreiben. Die vorliegende Dreizehnte Fortschreibung umfasst eine Überarbeitung aller Festlegungen zu raumbedeutsamen Belangen der Land- und Forstwirtschaft.

Eine Überarbeitung der Festlegungen ist u.a. notwendig, da die mit In-Kraft-Treten des BayLplG 2012 vom 25.06.2012 (GVBl S. 254), zuletzt geändert am 22.12.2015 (GVBl S. 470) gesetzliche Vorgabe, regionalplanerische Zielfestlegungen als „Soll-Ziele“ zu formulieren, entfällt.

Im Zuge der Anpassung an das LEP verfolgt diese Dreizehnte Fortschreibung auch die Aktualisierung der regionalplanerischen Festlegungen zur Land- und Forstwirtschaft. Die bestehenden Festlegungen sind am 01.07.2002 rechtskräftig geworden und stammen inhaltlich fast vollständig aus dem Zeitraum der letzten Jahrtausendwende.

Ihren inhaltlichen Ausgangspunkt hat die Ausarbeitung des vorliegenden Fortschreibungsentwurfs im derzeit rechtskräftigen Regionalplan-Kapitel B III genommen. Neben der Einarbeitung der Vorgaben des LEP 2013 berücksichtigt der Entwurf jedoch auch veränderte Gegebenheiten und neuere Aspekte der jüngeren Entwicklung innerhalb der Land- und Forstwirtschaft.

Hierunter fallen Themenbereiche, wie z.B. die Anpassung der Land- und Forstwirtschaft an die Folgen des Klimawandels. Zudem nimmt die Land- und Forstwirtschaft im Rahmen der Energiewende eine Schlüsselrolle ein, weshalb ihre Bedeutung vor allem in dieser Hinsicht deutlich zugenommen hat. Nicht nur deshalb steigt die Konkurrenz um landwirtschaftliche Flächen durch verschiedene Nutzungsformen weiter an. Aus diesen Gründen enthält die Dreizehnte Fortschreibung auch hierzu spezielle regionalplanerische Festlegungen.

Die Dreizehnte Fortschreibung des Regionalplankapitels „Land- und Forstwirtschaft“ verfolgt inhaltlich u. a. das Ziel, die regionalplanerischen Voraussetzungen zur Erfüllung der landwirtschaftlichen Produktion zu sichern, indem z. B. land- und forstwirtschaftliche Flächen erhalten werden sollen. Außerdem sollen Waldflächen und Waldfunktionen erhalten sowie die Land- und Forstwirtschaft im Alpenraum gesichert werden.

Der Regionalplanentwurf enthält keine zeichnerisch verbindlichen Vorgaben. Eine Änderungsdarstellung zur Karte 3 „Landschaft und Erholung“ ist dennoch notwendig, da die Sicherung der bisher in Karte 3 dargestellten Gebiete, die zu Bannwäldern erklärt werden sollen, nicht mehr erforderlich ist. Alle bisher gesicherten Flächen sind mittlerweile als Bannwälder verordnet. Außerdem ist der Auftrag, diese Bereiche zu sichern, im LEP 2013 entfallen.



Im Zuge der Ausarbeitung dieser Fortschreibung erfolgte eine Umstellung der bisherigen Gliederung des Kapitels, so dass nun die Land- und Forstwirtschaft im Alpenraum deutlicher hervorgehoben wird als zuvor.“

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die 13. Teilfortschreibung des Regionalplans der Region Südostoberbayern – Kapitel III „Land- und Forstwirtschaft“ enthält Festlegungen von Grundsätzen und Zielen zu den Themen

- Leitbild,
- Landwirtschaft,
- Wald und Waldfunktionen und
- Land- und Forstwirtschaft im Alpenraum.

Diese können dem Entwurf des Verordnungstextes entnommen werden.

Gebietsscharfe bzw. standortbezogene Neuausweisungen und Projekte sind nicht enthalten.

Die Karte „Landwirtschaft und Erholung“ mit der Festsetzung von Gebieten, die zu Bannwald erklärt werden sollen, tangiert das Stadtgebiet von Traunreut nicht.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat nimmt den Entwurf der 13. Fortschreibung des Regionalplans der Region Südostoberbayern zum Kapitel III „Land- und Forstwirtschaft zur Kenntnis. Einwände oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

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

Der Stadtrat nimmt den Entwurf der 13. Fortschreibung des Regionalplans der Region Südostoberbayern zum Kapitel III „Land- und Forstwirtschaft zur Kenntnis. Einwände oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

**1.6 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich an der Ottinger Straße (Sondergebietsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Gewerbegebiet an der Ottinger Straße) der Marktgemeinde Waging am See;  
Stellungnahme als Nachbargemeinde nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Bau- und Werkausschuss der Marktgemeinde Waging am See hat in der Sitzung vom 01.03.2017 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet an der Ottinger Straße (Sondergebietsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Gewerbegebiet an der Ottinger Straße) aufzustellen.





Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Westen der Marktgemeinde Waging am See und umfaßt die Flurnummer 449 und Teilflächen der Flurnummern 452, 453, 457 der Gemarkung Waging am See mit einer Fläche von ca. 1,1 ha.

Das geplante Gebiet grenzt im Westen und Norden an landwirtschaftliche Flächen, im Osten an das bestehende Gewerbe- und Mischgebiet und im Süden an die Ottinger Straße.

Der Flächennutzungsplan weist für ca. 1 ha des Geltungsbereichs ein Gewerbegebiet aus, die restliche Fläche ist derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist daher zu ändern. Im Bereich der bestehenden Gewerbegebietsdarstellung wird eine ca. 0,6 ha große Fläche an der Ottinger Straße als Sondergebietsfläche ausgewiesen und die bestehende Gewerbegebietsfläche um ca. 0,1 ha Richtung Westen erweitert.

Der Geltungsbereich weist ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO Einzelhandel) gem. § 11 BauNVO und ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO aus.

Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu denen sich der Vorhabensträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Die zulässigen Verkaufsflächen im SO sind begrenzt auf max. 1.450 m<sup>2</sup> für Lebensmittel inkl. Getränke und max. 50 m<sup>2</sup> für Cafe/Imbiss. Im GE sind nur Einzelhandelsgeschäfte zulässig, deren Nutzungen (Sortiment, Größe) vom Durchführungsvertrag gedeckt sind.

Die zulässigen Grundflächen (GR) der einzelnen Gebäude sind begrenzt auf max. 2.500 m<sup>2</sup> für Bauteil I, max. 1.200 m<sup>2</sup> für Bauteil II und max. 70 m<sup>2</sup> für Bauteil III.

Das geplante Gebiet wird von der Ottinger Straße erschlossen. Zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit wird der bestehende Gehweg an der Ottinger Straße bis zum Plangebiet verlängert.

**Der Stadtrat Traunreut hat bereits in seiner Sitzung vom 04.05.2017 beschlossen, dass zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich an der Ottinger Straße (Sondergebietsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Gewerbegebiet an der Ottinger Straße) der Marktgemeinde Waging am See i. d. F. v. 21.03.2017 keine Anregungen vorgebracht werden.**

**Mit Schreiben vom 22.11.2017 der Marktgemeinde Waging am See wird die Stadt Traunreut wiederum am Verfahren zur Aufstellung des o. a. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beteiligt.**



### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Seitens der Stadt Traunreut werden zum Planentwurf zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich an der Ottinger Straße (Sondergebietsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Gewerbegebiet an der Ottinger Straße) der Marktgemeinde Waging am See i. d. F. v. 20.11.2017 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

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

Seitens der Stadt Traunreut werden zum Planentwurf zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich an der Ottinger Straße (Sondergebietsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Gewerbegebiet an der Ottinger Straße) der Marktgemeinde Waging am See i. d. F. v. 20.11.2017 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

## **2. Beschließende Angelegenheiten**

### **2.1 Antrag auf Nutzungsänderung eines Bäckereiladens mit Tagescafe zu einem Pizza-Heimlieferservice („Call-a-Pizza“ Filiale) auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/95, Gemarkung Traunreut (F.-Nansen-Str. 4); Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB; Antragsteller: Herr Siegfried Rieger**

Der Antragsteller beabsichtigt die Nutzungsänderung eines Bäckereiladens mit Tagescafe in eine „Call-a-Pizza“ Filiale.

Die täglichen Öffnungszeiten sind mit 11:00 Uhr bis 23:00 Uhr angegeben.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „Mitte III“ vom 29.08.1992 mit Änderung vom 02.08.2012 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Dort sind Schank- und Speisewirtschaften grundsätzlich zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Das Vorhaben widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Für das Vorhaben sind wie bisher 3 Kfz-Stellplätze vorhanden. Ein Mehrbedarf ergibt sich nicht.



Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung der Stadt Traunreut über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Stadtkern vom 20.10.2000.

Die beantragte Nutzungsänderung widerspricht nicht Zielen und Zwecken der Sanierung des Stadtkerns.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB wird erteilt.

für <b>9</b>	gegen <b>1</b>	<b>Beschluss:</b>
-----------------	-------------------	-------------------

Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB wird erteilt.

**2.2 Errichtung eines Waldkindergartens mit einem Bauwagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1164, Gemarkung Stein an der Traun (Nähe Hofer Straße);  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;  
Antragstellerin: ISG e.V.**

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung eines Waldkindergartens für ca. 20 Kinder.

Als Unterstand bei entsprechend schlechter Witterung dient ein beheizbarer Bauwagen.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, das zugelassen werden kann, wenn seine Ausführung und Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist nicht erkennbar (§ 35 Abs. 3 BauGB):

- Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Waldfläche dargestellt.
- Der vorgesehene Standort ist bereits größtenteils baumfrei (Waldlichtung).
- Der Zugang zum Waldkindergarten ist über einen öffentlichen Geh- und Radweg der Stadt Traunreut auf dem Grundstück Fl.Nr. 1163, Gemarkung Stein an der Traun vorgesehen.
- Die Übergabe der Kinder durch die Eltern an das Kindergartenpersonal und zurück wird in der Hofer Straße (Fl.Nr. 536/1140, Gemarkung Traunreut) erfolgen. Dort sind auch öffentliche Kfz-Stellplätze vorhanden.



Hinweis:

Frau Streitwieser von der ISG e.V. stellt das Konzept eines Waldkindergartens und ihr Vorhaben in der Bauausschusssitzung vor.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

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

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

**2.3 Antrag auf Nutzungsänderung eines Lager- und Werkstattgebäudes in eine Paint-Ball-Anlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/37, Gemarkung Traunreut (Traunring 7);  
Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB;  
Antragsteller: Herr Peter Dolinski**

Der Antragsteller beabsichtigt die Nutzungsänderung einer ehemaligen Lager- und Werkstatthalle für Natursteine in eine Paint-Ball Anlage.

Die Nutzungsdauer wird auf 2 Jahre befristet beantragt.

Die täglichen Öffnungszeiten sind mit werktags nach Vereinbarung und sonntags und feiertags mit 10:00 Uhr bis 22:00 Uhr angegeben.

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

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

Dort sind sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, grundsätzlich zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Für das Vorhaben wird ein Bedarf von 10 Kfz-Stellplätzen angesetzt (Stellplatzsatzung vom 10.07.2015, Richtzahlen, Ziff. 5.3., Spiel- und Sporthallen, 1 St. je 50 m<sup>2</sup> Hallenfläche).

Die Kfz-Stellplätze sind auf dem Betriebsgrundstück vorzuhalten.



Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung der Stadt Traunreut über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Stadtkern vom 20.10.2000.

Die beantragte Nutzungsänderung widerspricht nicht Zielen und Zwecken der Sanierung des Stadtkerns

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB wird erteilt.

*Herr Stadtrat Seitlinger war während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.*

für	gegen	<b>Beschluss:</b>
<b>9</b>	<b>0</b>	

Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB wird erteilt.

**2.4 Antrag auf Nutzungsänderung von Unterrichtsräumen und Unterrichtsvorbereitungsräumen in Werkräume für die Grundschule, Räume für die Musikschule und Räume für die Unterbringung der UMF auf dem Grundstück Fl.Nr. 447/5, Gemarkung Traunwalchen (Schulstr. 7, Traunwalchen);**

**Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;**

**Antragstellerin: Stadt Traunreut**

Die Stadt Traunreut beabsichtigt die Änderung und Nutzungsänderung von Unterrichtsräumen und Unterrichts-Vorbereitungsräumen in Werkräume für die Grundschule, Räume für die Musikschule und Räume für die Unterbringung der UMF.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Im Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Damit ist das Vorhaben dort grundsätzlich zulässig.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Ein Mehrbedarf an Kfz-Stellplätze ergibt sich nicht.



Hinweis:

Zu UMF siehe Az: 4.40-B-697-2015 vom 28.08.2015

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

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

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

**zusätzlicher Tagesordnungspunkt:**

- 2.5 Antrag auf Baugenehmigung für die Tektur des Neubaus eines Labor- und Bürogebäudes für die Elektroentwicklung (Geb. 57) mit Außenanlagen, Werkstoffüberdachung, Fahrradunterstand und Trafogebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/5, Gemarkung Traunreut (BSH-Gelände);  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;  
Antragstellerin: BSH Hausgeräte GmbH.**

Für die Errichtung des Labor- und Bürogebäudes (Geb. 57) mit den genannten Außenanlagen gibt es folgende Baugenehmigung: Az: 4.40-B-920-2016 vom 02.02.2017.

Folgende Änderungen sind nunmehr Gegenstand des vorliegenden Tekturantrages:

- Errichtung eines 1. OG über dem EMV-Labor für eine Büronutzung,
- Anpassung/Situierung von Wertstoffhof und Fahrradunterstand,
- Anpassung der Außenanlagen.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Betriebsgeländes in einer Außenbereichslage (§ 35 BauGB).

Es handelt sich dabei um ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB.

Sonstige Vorhaben können zugelassen werden, wenn durch sie öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Gewerbefläche dargestellt.



Die Eigenart der angrenzenden Bebauung entspricht einem Industriegebiet (§ 9 BauNVO).

Dort sind Gewerbebetriebe grundsätzlich zulässig (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO).

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nicht vor (§ 35 Abs. 3 BauGB).

Die Erschließung ist gesichert.

Durch die zusätzliche Bürofläche von 346 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Mehrbedarf von 12 Kfz-Stellplätzen. Dieser kann durch den vorhandenen Stellplatzüberhang von ca. 300 Stellplätzen ausgeglichen werden.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

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

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

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter  
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Thomas Becher