

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES PLANUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Mittwoch, 24.06.2015
Beginn: 14:00 Uhr
Ende: 15:30 Uhr
Ort: im Schranrensaal, Altbau, 1. OG (Zi. 101),
Rathaus Traunstein

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Kegel, Christian

UW

Kaiser, Josef
Steinmetz, Uwe

CSU

Namberger, Stefan
Osenstätter, Wolfgang
Schulz, Karl

Vertretung für Herrn Dr. Christian Hümmer

SPD

Forster, Peter
Wiesholler-Niederlöhner, Waltraud

Bündnis 90 / Die Grünen

Mörtl-Körner, Walburga

Schriftführer/in

Macho, Andrea

Verwaltung

Aigner, Georg
Glaßl, Bernhard
Hechfellner, Klaus
Hogger, Gerhard
Maier, Pankraz
Schwäbisch, Elmar

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 11. Mai 2015
- 2 Aufstellung eines Bebauungsplans für die Darstellung eines Gewerbegebiets zwischen der Südspange bis zu den Kiesgruben westlich der Hochstraße; Satzungsbeschluss **2015/189**
- 3 Straßenausbaustandard in Höpperding - Bericht über die Anliegerinformation **2015/169**
- 4 Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplans für die Grundstücke Fl.Nrn. 524 und 525/1 der Gemarkung Hochberg in der Daxerau (Umwandlung der bisherigen Sportanlagen in ein Allgemeines Wohngebiet) **2015/183**

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 11. Mai 2015
--------------	---

einstimmig beschlossen dafür: 9 dagegen: 0 anwesend: 9

Der Planungsausschuss genehmigt die o.g. Sitzungsniederschrift.

TOP 2	Aufstellung eines Bebauungsplans für die Darstellung eines Gewerbegebiets zwischen der Südspange bis zu den Kiesgruben westlich der Hochstraße; Satzungsbeschluss
--------------	--

Beratungsergebnis dafür: 8 dagegen: 1 anwesend: 9

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Stadtrat nimmt die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen voll inhaltlich zur Kenntnis und würdigt diese wie folgt:

Bürgerinnenwendungen

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 22.06.2015 genehmigt worden.

Der Stadtrat sieht weiterhin einen nicht unerheblichen Bedarf an geeigneten Gewerbegebietsflächen. Aufgrund der oft spezifischen Anforderungen der Gewerbebetriebe können diese nicht an jedem Standort angesiedelt werden. Zudem gilt, dass einzelne im Stadtbereich noch vorhandene Grundstücke aus unterschiedlichen Gründen tatsächlich nicht zur Verfügung stehen. Die Grundstücke im Gewerbegebiet an der Sonntagshornstraße sind bis auf wenige Parzellen nun auch bereits verkauft. Der Stadt sind zahlreiche Traunsteiner Gewerbebetriebe bekannt, die Interesse an einer Bebauung in diesem Bereich bekundet haben. Es muss allerdings festgestellt werden, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine verbindliche Zuordnung nicht erfolgen kann. Unabhängig von dieser Feststellung kann der Bebauungsplan auch keine Parzellierungsgrenzen enthalten, da Grundstücksgrenzen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht festgesetzt werden können.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Fläche durchaus geeignet. Durch den unmittelbaren Anschluss an die bestehende Gewerbebebauung im Haslacher Feld wird auch dem Anbindegebot Rechnung getragen. Die bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen werden von den Eigentümern nicht mehr benötigt. Die nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen.

Natürlich ist nicht zu bestreiten, dass der südliche Ortseingang von Traunstein durch die gewerbliche Nutzung beeinträchtigt wird. Durch die konkreten Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes können diese Beeinträchtigungen auf ein verträgliches Maß verringert werden.

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets ist ein Flächenverbrauch unvermeidlich. Der Stadtrat hält dies aber bei Abwägung aller Gesichtspunkte für vertretbar, da es auch Aufgabe der Stadt sein muss, eine Umsiedlung einheimischer Betriebe aber auch eine Neuan siedlung auswärtiger Betriebe im beschränkten Umfange zu ermöglichen. Die Möglichkeiten zu einer Gewerbeansiedlung sind in der Stadt beschränkt. Zudem kann nur auf Flächen zugegriffen werden, die tatsächlich zur Verfügung stehen.

Die weiterhin befürchtete Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die sicherstellen, dass eine unzumutbare Lärmbelastung der Anlieger ausgeschlossen wird.

Die Festsetzungen zur Wandhöhe orientieren sich an den im Haslacher Feld bestehenden Gewerbebauten. Sie werden vom Stadtrat, insbesondere auch im Hinblick auf die intensive Eingrünung des Gewerbegebiets für noch vertretbar angesehen.

Die Forderung nach einem interkommunalen Gewerbegebiet könnte, wenn überhaupt, nur im Norden der Stadt im Bereich des Haidforstes realisiert werden. Dies wäre wegen der notwendigen Rodungen auch mit einem nicht unerheblichen Eingriff in den Naturhaushalt verbunden.

Die Aussage, dass sich im Plangebiet Nistplätze des Rotmilans befinden, kann nach den Ergebnissen einer Artenschutzprüfung ausgeschlossen werden.

Ein Zusammenhang mit der im Jahr 2022 stattfindenden Landesgartenschau wird vom Stadtrat nicht gesehen.

Grundsätzlich wird auch festgestellt, dass mit der Gewerbegebietsausweisung keinerlei Kosten für die Stadt anfallen. Sowohl die Erschließung als auch die Kosten für die Verlegung der Freileitung sowie der Hauptwasserleitung werden nicht von der Stadt getragen.

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Aufgrund der Einwendungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung fand eine weitere Abstimmung der Unteren Naturschutzbehörde mit dem Fachgutachter statt. Nachdem derzeit noch unklar ist, mit welchen Bauzeiten zu rechnen ist und welche Lagerflächen tatsächlich in Anspruch genommen werden müssen, wird als Minimierungsmaßnahme an der Südgrenze des Bebauungsplans ein Reptilienzaun errichtet. Die Festsetzung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht und SAP werden entsprechend ergänzt.

Konkret werden die Festsetzungen des Bebauungsplans wie folgt ergänzt:

„18.3 Maßnahmen zum Risikomanagement – 2:

Entlang der Südgrenze des Bebauungsplanes ist im Übergang zum Feldweg und im Bereich Wendehammer (Fl.Nrn. 282 und 275) während der Bauzeit ein Reptilienschutzzaun zwischen Staatsstraße und Wendehammer zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Die Höhe des Reptilienzaunes beträgt 0,5 m, Haltepfosten sind in einem Abstand von max. 2,0 m vorzusehen. Die Gewebefolie ist mit einem Überkletterschutz auszustatten. Der Reptilienschutzzaun ist vegetationsfrei zu halten.“

Bei der Bewertung des Landschaftsbildes stellt der Umweltbericht die Wertigkeit in der Gesamtschau dar. Es wird nicht nur die ebene Wiesenfläche des Gesamtareals betrachtet, sondern auch die Abschirmung durch den bestehenden Moränenrücken im Westen und die angrenzenden Waldflächen. Zudem ist die technische Überprägung berücksichtigt worden, die in Richtung Seiboldsdorf und Norden gegeben ist. In der Gesamtbewertung sind aber auch die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Hierzu zählen insbesondere die Pflanzung einer Baumreihe mit einer Qualität der Bäume im Stammumfang 20 – 25 cm bei einem Abstand von weniger als 18 m. Diese Eingrünung geht deutlich über die Eingrünung an den bestehenden Gewerbebereichen hinaus. Dadurch kann auch die Fernwirkung des neuen Gebietes deutlich minimiert werden.

Staatliches Bauamt

Die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen sind bekannt. Sie sind bei einem Gewerbegebiet aber zu vernachlässigen.

Wohnungen sind grundsätzlich unzulässig. Für Büro- und sonstige Aufenthaltsräume ist ein baulicher Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Abteilung Landwirtschaft)

Die vorgesehene Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 1646 (bei Zweckham, Stadtgebiet Traunreut) ist in Privatbesitz, wobei der Grundstückseigentümer die Fläche an einen Landwirt verpachtet hat. Die Inanspruchnahme dieser Fläche erfolgt selbstverständlich nur im Einvernehmen mit dem Eigentümer und ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden.

Bund Naturschutz

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans wurde bereits mehrfach im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sowie auch in der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt. Hinsichtlich der Ortsrandeingrünung darf auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen werden.

In der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde auch das bestehende Feldgehölz hinsichtlich der Bedeutung für Tierarten (unter Einbeziehung von möglichen Vorkommen von Fledermäusen) untersucht. Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass nur ein kleinerer Randbereich für die Zauneidechse von Bedeutung ist. Zugleich ist diese Struktur für Vögel aufgrund der Lage im Beeinträchtigungsbereich der stark frequentierten Staatsstraße von deutlich geringerer Bedeutung. Das Feldgehölz liegt in einem Abstand von 15 m zur festgesetzten Baugrenze des Bebauungsplans, so dass auch ein entsprechender Mindestabstand eingehalten ist.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird ebenfalls auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

2. Nach Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen hält der Stadtrat an der bisherigen Planung fest. Gemäß § 2 Abs. 1, §§ 8, 9 und 10 BauGB, Art. 83 BayBO und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern beschließt der Stadtrat den

Bebauungsplan zur Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich zwischen der Südspange bis zu den Kiesgruben westlich der Hochstraße im Bereich von Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 269/14 und 269 der Gemarkung Haslach bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht in den jeweiligen Fassungen vom 09.03.2015 mit der Maßgabe der beschlossenen Ergänzungen zur Errichtung eines Reptilienzauns

als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplanunterlagen entsprechend zu ergänzen, das Ergebnis der Würdigung den einzelnen Einwendungsführern mitzuteilen und das Verfahren mit der Amtlichen Bekanntmachung abzuschließen.

TOP 3	Straßenausbaustandard in Höpperding - Bericht über die Anliegerinformation
--------------	---

Beratungsergebnis dafür: 6 dagegen: 3 anwesend: 9

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Finanzausschuss sowie dem Stadtrat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Straßenausbausatzung wird beibehalten.
2. Der Stadtratsbeschluss vom 23.11.2013 bleibt nicht bestehen und die Straßen in Höpperding werden nach dem Kanalbau lediglich wieder hergestellt.

TOP 4	Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplans für die Grundstücke Fl.Nrn. 524 und 525/1 der Gemarkung Hochberg in der Daxerau (Umwandlung der bisherigen Sportanlagen in ein Allgemeines Wohngebiet)
--------------	--

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Beschlussvorschlag der Verwaltung unverändert zu übernehmen:

Beratungsergebnis dafür: 8 dagegen: 1 anwesend: 9

Eine Änderung des Flächennutzungsplans der bisherigen Sportanlagen in ein Allgemeines Wohngebiet im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 524 und 525/1 der Gemarkung Hochberg wird weiterhin für denkbar angesehen.

Beratungsergebnis dafür: 6 dagegen: 3 anwesend: 9

Ein förmliches Änderungsverfahren soll allerdings erst nach Vorliegen der Ergebnisse des ISEK eingeleitet werden.

Im Anschluss an die öffentliche Sitzung des Planungsausschusses findet die nichtöffentliche Sitzung des Planungsausschusses statt.