

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	17.01.2018
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:

Blank Konrad (Vertr. f. Obermeier Paul)
Dangschat Hans-Peter
Danzer Thomas
Dzial Günter (ab 16:45 Uhr)
Hübner Rosemarie
Jobst Johann
Kusstatscher Herbert
Seitlinger Bernhard
Winkler Josef
Zembsch Helga

Nicht erschienen war(en):
Obermeier Paul

Grund (un)entschuldigt:
anderw. Verpflichtung

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

2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Änderung des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ für den nördlichen Bereich des Firmengeländes der Dr. Johannes Heidenhain GmbH entlang der Werner-von-Siemens-Straße;
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 2.2 Änderung des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ (Einzelhandel „Traunreuter Sortimentsliste“, soziale Zwecke);
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 2.3 Erlass einer Entwicklungssatzung für den Ortsteil „Zweckham“ der Stadt Traunreut - Behandlung der Anregungen und Bedenken;
Einstellung des Verfahrens



IV. Beschlüsse

1. Beschließende Angelegenheiten

2. Vorberatende Angelegenheiten

2.1 Änderung des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ für den nördlichen Bereich des Firmengeländes der Dr. Johannes Heidenhain GmbH entlang der Werner-von-Siemens-Straße; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss

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

- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 09.11.2017
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, RegionalCenter Traunreut
Schreiben vom 04.12.2017
- Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14
Schreiben vom 29.11.2017
- Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T
Schreiben vom 11.12.2017

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

- **Regierung von Oberbayern, München
Höhere Landesplanungsbehörde**
Schreiben vom 10.11.2017

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 12.07. und 10.08.2017 zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ Stellung genommen. Auf diese Stellungnahmen dürfen wir verweisen.

Der darin von uns vorgebrachte Hinweis wurde berücksichtigt. Die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen wurde durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Im Ergebnis kann daher festgestellt, dass die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegensteht.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	0	

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

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 10.11.2017

„Es wird abschließend und ausgehend von der Abwägung zu unserer Stellungnahme vom 09.08.2017 nochmals darauf hingewiesen, dass die Beurteilung hinsichtlich der geplanten Wandhöhen vorrangig aus städtebaulicher und ortsplangerischer Sicht erfolgte.

Dazu verweisen wir auf unsere erste Stellungnahme vom 21.07.2017.

Bei der Frage der Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen bzgl. Abstandsflächen handelt es sich um eine andere, in dem Fall vorrangig technische Beurteilungsebene.

Das Stadtbild wird aber nicht in erster Linie durch die Einhaltung von Abstandsflächen geprägt, sondern vom Charakter der Bebauung und deren Einbindung in vorhandene Strukturen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“



Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Abstandsflächen stellen nicht nur technische Vorschriften dar. Für ein Gebiet ist gestalterisch genauso entscheidend, ob die Wandhöhe voll oder nur halb als Abstandsfläche eingehalten werden muss, da die Dichte mit ein prägendes Merkmal der Quartiere ist. Aber auch die einzelnen Quartiere können sich verändern, wie man aus der Stadtentwicklung weiß. So z. B. von der mittelalterlichen Stadt zur Stadt der Gründerzeit. Aufgrund der inneren Funktionsabläufe, die sich auf verschiedenen Ebenen stattfinden, sind gewisse Raumhöhen notwendig. Diese prägen sowohl die Gebäudehöhe als auch dessen Form und somit das Erscheinungsbild der Bebauung. Sie bildet somit den eigentlichen Charakter der Kernstadt von Traunreut ab und ist daraus derzeit nicht mehr wegzudenken.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	0	

Abstandsflächen stellen nicht nur technische Vorschriften dar. Für ein Gebiet ist gestalterisch genauso entscheidend, ob die Wandhöhe voll oder nur halb als Abstandsfläche eingehalten werden muss, da die Dichte mit ein prägendes Merkmal der Quartiere ist. Aber auch die einzelnen Quartiere können sich verändern, wie man aus der Stadtentwicklung weiß. So z. B. von der mittelalterlichen Stadt zur Stadt der Gründerzeit. Aufgrund der inneren Funktionsabläufe, die sich auf verschiedenen Ebenen stattfinden, sind gewisse Raumhöhen notwendig. Diese prägen sowohl die Gebäudehöhe als auch dessen Form und somit das Erscheinungsbild der Bebauung. Sie bildet somit den eigentlichen Charakter der Kernstadt von Traunreut ab und ist daraus derzeit nicht mehr wegzudenken.

- **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, München**
Schreiben vom 15.11.2017

„Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren:

(Bahnstr.: Nr. 5731/Hörpolding - Traunreut/ca. km 2,64 - 3,10/links der Bahn)

Die Stellungnahme vom 30.08.2017 mit Zeichen TÖB-MÜ-17-9735 (GS.R-S-L(A1)) FB bestehen. Diese ist weiterhin gültig und zwingend zu beachten.

Wir bitten Sie, uns den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Börgerding, zu wenden.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Netzspezifischen Auflagen (Punkt 1) und Schlussbemerkungen (Punkt 2) der Deutschen Bahn AG aus der Stellungnahme vom 30.08.2017 werden beachtet und wurden eingearbeitet.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	0	

Die Netzspezifischen Auflagen (Punkt 1) und Schlussbemerkungen (Punkt 2) der Deutschen Bahn AG aus der Stellungnahme vom 30.08.2017 werden beachtet und wurden eingearbeitet.

- **Landratsamt Traunstein, Kreisstraßenverwaltung, SG 3.13**
Schreiben vom 05.12.2017

„In der Anlage erhalten Sie die Stellungnahme der Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Traunstein zur o. g. Änderung des Bebauungsplanes, erstellt durch Mag. Dipl.-Ing. Architekt Martin Jobst i. d. F. vom 21.09.2017.

Das Planungsgebiet befindet **innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt - Erschließung (ODE)** von Traunreut an der Kreisstraße **TS 42** ab ca. Station **TS 42 _ 140 _ 0,000 km bis 0,520 km rechts.**

Seitens der Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Traunstein besteht Einverständnis mit der o. g. Änderung des Bebauungsplanes, erstellt durch Mag. Dipl. Ing. Architekt Martin Jobst, Breslauer Straße 6, 83301 Traunreut, i. d. F. vom 21.09.2017. Es soll dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen werden.

Folgendes bitten wir zu beachten:

1. Die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrten dürfen nicht beeinträchtigt werden.
Im Bereich der Einmündungen zur Kreisstraße sind die erforderlichen Sichtdreiecke nach RASt (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) mit 5 m (gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße) x 70 m textlich und zeichnerisch festzusetzen. Innerhalb dieser Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,80 m Höhe sowie Stellplätze nicht zulässig. Auch hochstämmige Bäume stellen — insbesondere bei einem größeren Stammdurchmesser — eine Sichtbehinderung dar.
2. Der Verkehrsfluss auf der Kreisstraße, die Leistungsfähigkeit sowie die Funktion der Kreisstraße, darf nicht beeinträchtigt werden.



3. Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.
4. Wir weisen darauf hin, dass grundsätzlich bei Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen innerhalb der Ortsdurchfahrt ein Mindestabstand von 2 m vom Straßengrundstück einzuhalten ist. Zudem ist ein Abstand einzuhalten, bei dem Sichtdreiecke und Lichtraum auf Dauer freigehalten werden. Durch Baumwurzeln entstehende Schäden an der Fahrbahn und deren Nebenanlagen (Straßenentwässerung usw.) sind vom Verursacher ordnungsgemäß zu beheben und die Kosten zu tragen. Es ist auf jeden Fall erforderlich, evtl. geplante Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen rechtzeitig vor Pflanzung mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen.
5. Für Schäden, die dem Grundstück oder der Einfriedung des Antragstellers durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser, der Durchführung des Straßenwinterdienstes oder durch den Straßenverkehr allgemein erwachsen, stehen dem Antragsteller und seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche gegen den Landkreis Traunstein zu.
6. Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmemissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße werden vom Landkreis nicht übernommen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

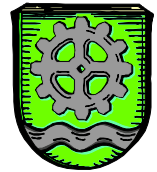
Die zustimmende Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Kreisstraßenverwaltung, SG 3.13 wird zur Kenntnis genommen. Die unter Punkt 1 bis 6 genannten Hinweise werden beachtet und wurden eingearbeitet.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	0	

Die zustimmende Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Kreisstraßenverwaltung, SG 3.13 wird zur Kenntnis genommen. Die unter Punkt 1 bis 6 genannten Hinweise werden beachtet und wurden eingearbeitet.

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**
Schreiben vom 08.12.2017

„Mit dem dargelegten Planverfahren, welches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung der Firma Dr. Johannes Heiden-



hain GmbH sowie die Durchgrünung des Gebietes schaffen soll, besteht grundsätzlich Einverständnis.

Es kann nur begrüßt und befürwortet werden, dass das Baurecht für diesen Bereich den betrieblichen Erfordernissen angepasst wird und dadurch der Standort des Unternehmens gesichert wird.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Attraktivität eines Gewerbegebiets sich für Unternehmen nicht nur nach dessen örtlicher Lage, sondern auch nach dessen zulässigen Emissionswerten bemisst.

Soweit die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme es daher erfordert und eine erhöhte Schutzwürdigkeit zu maßgeblichen Einschränkungen der Bereiche GE N3 bis GE N5 in Richtung Zone 1 MI Nord, Zone 2 WA Nord und Zone 3 Friedhof führen, regen wir an durch die Anordnung der Baukörper auf den Betriebsgrundstücken, dieser Tatsache soweit möglich Rechnung zu tragen. Damit wird potentiellen immissionsschutzrechtlichen Konflikten des in GE N4 geplanten Erweiterungsbaus und des Mischgebiets Nord zusätzlich vorgebeugt und das Risiko von Einschränkungen der gewerblichen Nutzung der Dr. Johannes Heidenhain GmbH minimiert.

Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass die Zuordnung der Bauquartiere mit Sek und den ermittelten Werten aus der Tabelle auf dem Plan unter 2.1 zweifelsfrei möglich sein muss. Momentan verweist die Beschriftung nur auf GE N1.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die grundsätzliche zustimmende Stellungnahme der IHK für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung bezüglich Anordnung der Baukörper wird eingearbeitet und dem Hinweis bezüglich der zweifelsfreien Zuordnung der Bauquartiere mit SEK und den ermittelten Werten aus Tabelle auf dem Plan 2.1 wird berücksichtigt.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	0	

Die grundsätzliche zustimmende Stellungnahme der IHK für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung bezüglich Anordnung der Baukörper wird eingearbeitet und dem Hinweis bezüglich der zweifelsfreien Zuordnung der Bauquartiere mit SEK und den ermittelten Werten aus Tabelle auf dem Plan 2.1 wird berücksichtigt.

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

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Architekt, Stadtplaner, Mag. Dipl.-Ing. Martin Jobst, Breslauer Straße 6, 83301 Traunreut, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ für den nördlichen Bereich des Firmengeländes der Dr. Johannes Heidenhain GmbH entlang der Werner-von-Siemens-Straße i. d. F. v. 21.09.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 21.09.2017, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

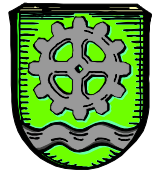
für 10	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Architekt, Stadtplaner, Mag. Dipl.-Ing. Martin Jobst, Breslauer Straße 6, 83301 Traunreut, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ für den nördlichen Bereich des Firmengeländes der Dr. Johannes Heidenhain GmbH entlang der Werner-von-Siemens-Straße i. d. F. v. 21.09.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 21.09.2017, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

2.2 **Änderung des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ (Einzelhandel „Traunreuter Sortimentsliste“, soziale Zwecke);** **Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss**

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 22.11.2017
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 27.11.2017
- Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40
Schreiben vom 14.12.2017



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

- **Regierung von Oberbayern, München**
Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 27.11.2017

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 29.08.2017 zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Im Ergebnis waren wir zu der Einschätzung gekommen, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen würde.

In der Planfassung vom 16.11.2016 werden in den textlichen Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung weitere Einschränkungen vorgenommen. Lagerplätze für bestimmte Materialien (Baumaterialien, Schrott etc.) sollen ausgeschlossen werden.

Bewertung

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ in der Fassung vom 16.11.2017 steht den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der zustimmende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

für 9	gegen 1	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der zustimmende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Kommunalaufsicht, SG 2.20**
Schreiben vom 29.12.2017

„Aus beitragsrechtlicher Sicht bestehen gegen die Bebauungsplanänderung „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ keine Einwände.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

für 10	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Kreisstraßenverwaltung, SG 3.13**
Schreiben vom 14.12.2017

„Das Planungsgebiet befindet sich **innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt — Erschließung (ODE)** von Traunreut an der Kreisstraße **TS 42** ab ca. Station

TS 42 _ 140 _ 0,530 km bis 1,000 km rechts und links.

Zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches wird der Bebauungsplan entsprechend angepasst.

Mit o. g. Änderung des Bebauungsplanes, erstellt durch Architekturbüro von Angerer, Konrad, Fischer, Urbaniak, Friedensstraße 21 b, 82110 Germering, i. d. F. vom 19.10.2017, besteht seitens der Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Traunstein, Einverständnis.

Folgendes bitten wir zu beachten:

1. Die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrten dürfen nicht beeinträchtigt werden. Im Bereich der Einmündungen zur Kreisstraße sind die erforderlichen Sichtdreiecke nach RASt (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) mit **5 m** (gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße) **x 70 m** textlich und zeichnerisch festzusetzen. Innerhalb dieser Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,80 m Höhe sowie Stellplätze nicht zulässig. Auch hochstämmige Bäume stellen — insbesondere bei einem größeren Stammdurchmesser — eine Sichtbehinderung dar.
2. Der Verkehrsfluss auf der Kreisstraße, die Leistungsfähigkeit sowie die Funktion der Kreisstraße, darf nicht beeinträchtigt werden.
3. Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.
4. Wir weisen darauf hin, dass grundsätzlich bei Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen innerhalb der Ortsdurchfahrt ein Mindestabstand von 2 m vom Straßengrundstück einzuhalten ist. Zudem ist ein Abstand einzuhalten, bei dem Sichtdreiecke und Lichtraum auf Dauer freigehalten werden. Durch Baumwurzeln entstehende Schäden an der Fahrbahn und de-



ren Nebenanlagen (Straßenentwässerung usw.) sind vom Verursacher ordnungsgemäß zu beheben und die Kosten zu tragen.

Es ist auf jeden Fall erforderlich, evtl. geplante Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen rechtzeitig vor Pflanzung mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen.

5. Für Schäden, die dem Grundstück oder der Einfriedung des Antragstellers durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser, der Durchführung des Straßenwinterdienstes oder durch den Straßenverkehr allgemein erwachsen, stehen dem Antragsteller und seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche gegen den Landkreis Traunstein zu.
6. Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmemissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße werden vom Landkreis nicht übernommen.
7. Einfriedungen entlang der Kreisstraße sind in einem Abstand von mindestens 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze anzulegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen, ebenso die allgemeinen Vorgaben zur Lage an der Kreisstraße. Gegenstand dieser Änderung sind jedoch nur Änderungen der textlichen Festsetzungen zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs, der Ausschluss sozialer Einrichtungen und der zulässigen maximalen seitlichen Wandhöhe für Funkanlagen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	0	

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen, ebenso die allgemeinen Vorgaben zur Lage an der Kreisstraße. Gegenstand dieser Änderung sind jedoch nur Änderungen der textlichen Festsetzungen zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs, der Ausschluss sozialer Einrichtungen und der zulässigen maximalen seitlichen Wandhöhe für Funkanlagen.

Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von AKFU Architekten und Stadtplaner, von Angerer | Konrad | Fischer | Urbaniak, Friedenstraße 21 b, 82110 Germering, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ (Einzelhandel „Traunreuter Sortimentsliste“, soziale Zwecke) i. d. F. v. 19.10.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 19.10.2017 als Satzung.

für 9	gegen 1	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von AKFU Architekten und Stadtplaner, von Angerer | Konrad | Fischer | Urbaniak, Friedenstraße 21 b, 82110 Germering, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“ (Einzelhandel „Traunreuter Sortimentsliste“, soziale Zwecke) i. d. F. v. 19.10.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 19.10.2017 als Satzung.

2.3 Erlass einer Entwicklungssatzung für den Ortsteil „Zweckham“ der Stadt Traunreut - Behandlung der Anregungen und Bedenken; Einstellung des Verfahrens

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 20.11.2017
- Marktgemeinde Waging am See
Schreiben vom 01.12.2017
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, RegionalCenter Traunreut
Schreiben vom 13.12.2017

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

- **Stadtwerke Traunreut**
Schreiben vom 22.11.2017

„Zum Erlass des o. g. Verfahrens nehmen wir wie folgt Stellung:

Ein Schmutzwasserkanalanschluss an die Kläranlage Traunreut ist nicht möglich. Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung über Kleinkläranlagen ist das Landratsamt Traunstein zu hören.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.“

- **Regierung von Oberbayern, München**
Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 27.11.2017

„Die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde folgende Stellungnahme ab:

Planung

Der Siedlungsbereich Zweckham liegt knapp 5 km südöstlich von Traunreut und gehört zum planungsrechtlichen Außenbereich. Der gut 3,9 ha große Geltungsbereich der Entwicklungssatzung „Zweckham“ soll gemäß § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ festgesetzt werden. Im Rahmen der in Aufstellung befindlichen 13. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Stadt Traunreut das Areal als „gemischte Baufläche“ darzustellen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude zur Deckung des örtlichen Bedarfs geschaffen werden.

Betroffene Belange

Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im wasserwirtschaftlichem Vorranggebiet für Trinkwasser östlich und südöstlich von Palling. In diesen Gebieten kommt dem Schutz des Grundwassers besondere Bedeutung zu (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.4 (Z); Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B IV 2.2 (Z)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Traunstein.

Natur und Landschaft

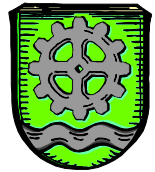
Auf Grund der Lage des Geltungsbereichs ist auf eine an die Umgebung angepasste Baugestaltung und eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. LEP 7.1.1 (G), RP 18 B I 3.1 (Z), B II 3.1 (Z)). Den Belangen von Natur und Landschaft ist in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Bewertung

Die Entwicklungssatzung „Zweckham“ steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweis

Diese Stellungnahme beschränkt sich auf eine Bewertung aus landesplanerischer Sicht. Sie bezieht sich nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Hierzu verweisen wir auf die zuständige Bauaufsichtsbehörde.“



- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**
Schreiben vom 05.12.2017

Abwasserbeseitigung:

„Laut Abwasserentsorgungskonzept der Gemeinde ist die Abwasserentsorgung in Zweckham über Kleinkläranlagen zu sichern. Für neu zu errichtende Anwesen ist die Genehmigung, Errichtung und der Betrieb einer biologischen Kleinkläranlage nach dem Stand der Technik erforderlich.“

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht bzw. Anwendbarkeit der NWFreiV ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.“

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut**
Schreiben vom 06.12.2017

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 22.11.2017 bei uns eingegangen.“

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o.a. Planung bestehen seitens der Telekom keine Einwände.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein**
Bereich Landwirtschaft
Schreiben vom 08.12.2017

„Im Ortsteil Zweckham sind zwei aktive, tierhaltende Betriebe ansässig:



Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieser Betriebe und deren zukünftige Weiterentwicklung und Erweiterungsmöglichkeiten müssen langfristig gewährleistet bleiben. (Siehe auch § 5/1 Baunutzungsverordnung: "Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.")

Außerdem schlagen wir zur Konfliktvermeidung vor, folgenden Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

In der Nachbarschaft der Bauplätze befinden sich landwirtschaftliche Betriebe und Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigung kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend sind von den Bauwerbern bzw. Anwohnern zu dulden.“

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 17.12.2017

„Grundsätzlich besteht mit der geplanten Aufstellung der Innenbereichssatzung von Seiten der unteren Bauaufsichtsbehörde Einverständnis.

Allerdings handelt es sich aufgrund der Einbeziehung von Außenbereichsflächen um eine verbundene Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung im Sinne des § 34 Abs.4 Satz 2 BauGB. Außerdem ist die seitliche Wandhöhe mit dem unteren Bezugspunkt der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante zu unbestimmt. Fraglich ist zudem, wie mit Neubauten anstelle oder an bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs- bzw. Wohngebäuden umzugehen ist. Aus ortsplanerischer Sicht wären für diese neuen Gebäude durchaus höhere Wandhöhen zur Beibehaltung der traditionellen Haus- und Hoftypen vorstellbar. Zu klären ist im Übrigen auch, inwieweit die im Außenbereich schon vorliegenden Teilbegünstigungen für landwirtschaftliche Betriebsgebäude in die Satzung überführt werden müssen. Zumindest hinsichtlich der Wohneinheiten wäre die Beschränkung für landwirtschaftliche Betriebsgebäude anders zu regeln.

Außerdem müsste die innerörtliche Grünfläche, die keine Ortsrandeingrünung darstellt, städtebaulich begründet werden.

Aus ortsgestalterischer Sicht sollten weitere Auflagen zur Gestaltung aufgenommen werden, um den Erhalt des dörflichen Charakters zu gewährleisten.

Dabei wäre insbesondere auf die Vorgaben zur Dachausbildung (Satteldach mit einer der Umgebung angepassten Dachneigung, kleinformatische Dacheindeckung, keine Dachgauben,...) und zur Fassadengestaltung (Typus Lochfassade, Ausbildung als Holz- bzw. Putzfassade) zu achten.



Um eine entsprechende Überprüfung und Überarbeitung wird gebeten, für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

- **Landratsamt Traunstein, Kommunalaufsicht, SG 2.20**
Schreiben vom 22.12.2017

„Aus beitragsrechtlicher Sicht bestehen gegen den Erlass einer Entwicklungssatzung für den Ortsteil „Zweckham“ keine Bedenken.“

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
Schreiben vom 19.12.2017

„Auf Seite 4 der Begründung [Textteil] steht bei den Verfahrensvermerken, dass es sich um eine „Entwicklungssatzung“ gemäß § 34 (4) Nr. „3“ handelt.

Soweit hier nicht ein Rechtschreibfehler vorliegt, bitten wir zu berücksichtigen, dass bei Satzungen nach Nr. 3 der Ausgleich auf Satzungsebene zu behandeln ist.

Wir weisen darauf hin, dass die Meldung der Ausgleichsfläche an das Landesamt für Umwelt sowie die Kontrolle der Umweltauflagen vor Ort durch die Gemeinde erfolgen muss.“

- **Landratsamt Traunstein, Kreisstraßenverwaltung, SG 3.13**
Schreiben vom 14.12.2017

„Das Planungsgebiet befindet sich **innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt —Erschließung (ODE)** von Traunreut — Zweckham an der Kreisstraße **TS 1** bei ca. Station **TS 1 _ 150 _ 2,030 km rechts**.

Mit o. g. Erlass einer Entwicklungssatzung, erstellt durch das Planungsbüro von Angerer, Konrad, Fischer, Urbaniak, Friedenstraße 21 b, 82110 Germering, i. d. F. vom 23.08.2017, besteht seitens der Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Traunstein, Einverständnis.

Folgendes bitten wir zu beachten:

1. Der Verkehrsfluss auf der Kreisstraße, die Leistungsfähigkeit sowie die Funktion der Kreisstraße, darf nicht beeinträchtigt werden.



2. Die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrten zur Kreisstraße dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die erforderlichen Sichtdreiecke nach RASt mit Schenkellängen von jeweils **5 m x 70 m** sind von Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen oder auch sonstigen sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße, freizuhalten. Ausgenommen sind einzelnstehende Bäume mit einem Astansatz über 2,80 m Höhe sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.
3. Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.
4. Wir weisen darauf hin, dass grundsätzlich bei Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen innerhalb der Ortsdurchfahrt ein Mindestabstand von 2 m vom Straßengrundstück einzuhalten ist. Zudem ist ein Abstand einzuhalten, bei dem Sichtdreiecke und Lichtraum auf Dauer freigehalten werden. Durch Baumwurzeln entstehende Schäden an der Fahrbahn und deren Nebenanlagen (Straßenentwässerung usw.) sind vom Verursacher ordnungsgemäß zu beheben und die Kosten zu tragen. Es ist auf jeden Fall erforderlich, evtl. geplante Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen rechtzeitig vor Pflanzung mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen.
5. Für Schäden, die dem Grundstück oder der Einfriedung durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser, der Durchführung des Straßenwinterdienstes oder durch den Straßenverkehr allgemein erwachsen, stehen dem Antragsteller und seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche gegen den Landkreis Traunstein zu.
6. Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmemissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße werden vom Landkreis nicht übernommen.“

- **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München**
Abteilung B – Koordination Bauleitplanung

„Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:



Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zutage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).“

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T**
Schreiben vom 19.12.2017

„Die vorliegenden Planunterlagen zur Aufstellung der Entwicklungssatzung Zweckham enthalten keine Angaben zum Immissionsschutz (Lärm, Gerüche).

Das Satzungsgebiet ist dem Verkehrslärm der TS 1 (und TS 48) ausgesetzt. Nach überschlägiger Berechnung ist eine Überschreitung der Orientierungswerte

der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - und der Grenzwerte der 16. BImSchV — Verkehrslärmschutzverordnung - nicht auszuschließen.

Weiterhin sind in den Unterlagen keine Angaben zu den Geruchsimmissionen der noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung enthalten. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass mit der Aufstellung der Satzung auch eine Änderung der Schutzwürdigkeit der vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen verbunden ist.

Die Planunterlagen sind daher noch entsprechend zu überarbeiten und zu ergänzen.

Zur Beurteilung des Lärmschutzes siehe IMS IIB5-4641-002/10 - Lärmschutz in der Bauleitplanung -vom 25.07.14, zur Beurteilung der Geruchsimmissionen siehe IMS IIB5-4641.0-011/94 - Immissionsschutzbelange im Bauplanungsrecht - vom 25.03.1997.“

- **Wasserwirtschaftsamt Traunstein**
Schreiben vom 28.12.2017

„Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen

Gemäß dem Stadtratsbeschluss vom 16.11.2017 soll für den Ortsteil „Zweckham“ eine Entwicklungssatzung erlassen werden, um dort die Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung (Einzelbauvorhaben gemäß § 34 Abs. 4 BauGB) zu schaffen.

Das geplante Vorhaben liegt in einem Vorranggebiet für die öffentliche Trinkwasserversorgung.

In 2013 haben wir zu einer Voranfrage für eine bauliche Entwicklung in Zweckham bereits folgende Stellungnahme abgegeben:

„Zweckham liegt im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet für Trinkwasser des Regionalplanes Südostoberbayern.

Langfristig sind die vorhandenen Grundwasservorkommen für eine mögliche spätere Trinkwassernutzung zu sichern und zu erhalten. Auch die Stadt Traunreut könnte in die Situation kommen, dass die vorhandenen Brunnen nicht mehr ausreichen und neue Trinkwasservorräte erschlossen werden müssen.



Der Ortsteil Zweckham ist nicht an eine zentrale Kläranlage angeschlossen. Die häuslichen Abwässer werden in Einzelkläranlagen behandelt und anschließend versickert.

Diese Form der Abwasserentsorgung birgt eine potentielle Gefährdung für das vorhandene Grundwasservorkommen.

Wir halten aus diesem Grund die Ausweisung eines Misch- bzw. Dorfgebietes für sehr problematisch, auch deshalb, weil Präzedenzfälle geschaffen werden und noch weitere Bebauungen künftig kaum mehr abgelehnt werden können.“

Die örtliche Situation und unsere damalige Einschätzung haben sich nicht geändert. Wir können das geplante Vorhaben weiterhin nicht befürworten. Dass kein Anschluss an eine zentrale Kläranlage vorhanden ist, macht die Lage noch schwieriger. Grundsätzlich sollte die Stadt in nicht kanalisiertem Siedlungsbereichen im Vorranggebiet keine zusätzliche bauliche Entwicklung zulassen.

2

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

- entfällt -

3

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

- entfällt -

4

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Sollte das Bebauungsplanverfahren weiter betrieben werden, bitten wir in jedem Fall die folgenden Punkte zu beachten und zu berücksichtigen.

4.1 Grundwasser/Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

4.1.2 Wasserversorgung



Der Planungsbereich liegt im Vorranggebiet für die öffentliche Trinkwasserversorgung.

Wasserschutzgebietsbelange werden durch das Vorhaben vorerst nicht berührt.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) Kammer - Rettenbach sicherzustellen.

Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen. Der Versorgungsträger ist zum Vorhaben zu hören.

4.2 Oberflächengewässer/Überschwemmungssituation

4.2.1 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

4.2.2 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir empfehlen daher § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

4.3 Abwasserentsorgung

4.3.1 Kleinkläranlagen

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 21. Mai 2010 wird der Ortsteil „Zweckham“ nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Eine Ortsentwicklung ist aber nur möglich, wenn die Abwasserentsorgung gesichert ist.



Kleinkläranlagen sind für Einzelanwesen grundsätzlich nur dann eine gleichwertige Möglichkeit, Abwasser zu behandeln und zu entsorgen, wenn geeignete Vorfluter für die Ableitung vorhanden sind, oder wenn bei einer Versickerung des gereinigten Abwassers Gefahren für das Grundwasser ausgeschlossen werden können.

Die Kleinkläranlage und die Einleitung des gereinigten Schmutzwassers in ein Oberflächengewässer oder ins Grundwasser müssen von der Kreisverwaltungsbehörde wasserrechtlich behandelt und genehmigt werden.

Eine Aussage über die Sicherstellung der Abwasserentsorgung kann daher erst nach **Abschluss dieses Verfahrens** getroffen werden.

Aus unserer Sicht ist in jedem Fall vor weiteren Verfahrensschritten zunächst nachzuweisen, dass schädliche Auswirkungen auf den nutzbaren Grundwasserkörper ausgeschlossen werden können.

4.3.2 Niederschlagswasser

Die vorgelegten Unterlagen enthalten keine Angaben zur Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser.

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden. Bei der Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers sind für den vorsorgenden Gewässerschutz jedoch bestimmte Regeln einzuhalten.

Es wird daher gebeten, folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:

- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollten nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen.
Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.
- Das zielgerichtete Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in das Grundwasser (Versickerung) bzw. in ein Oberflächengewässer ist grundsätzlich eine Gewässerbenutzung, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde bedarf.
Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dabei die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.



Eine genehmigungsfreie **Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund** liegt vor, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" eingehalten werden.

Eine erlaubnisfreie **Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer** ist gegeben, sofern die Voraussetzungen zur Anwendung des Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG i. V. mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) beachtet werden.

Es ist jeweils eigenverantwortlich zu prüfen, ob eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen ist.

- Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

4.3.3 Hinweis zur Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z. B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen.

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z. B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Traunstein einzuholen.

Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z. B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen.



Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., sollten die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden. Mit den Untersuchungen sollten nur Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlasten-behandlung in Bayern (VSU) beauftragt werden.

Sollten während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

Hinweis:

In unserer Stellungnahme vom 18.12.2017 im Verfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir auf die Stellungnahme zur Aufstellung der Entwicklungssatzung vom 29.11.2017 verwiesen. Gemeint war damals diese Stellungnahme vom 28.12.2017, die damals aber erst im Entwurf fertig war und noch nicht ausgelaufen war. Wir bitten dies zu entschuldigen und zu beachten. Vielen Dank.

Das Landratsamt (Abteilung 6 - Gesundheit und SG 4.16 - Wasserrecht) erhält einen Abdruck der Stellungnahme.“

Herr Stadtrat Dzial erscheint um 16:45 Uhr zur Sitzung.

Folgende Privatpersonen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Dorothea Wimmer, Zweckham**
Schreiben vom 17.12.2017

„Ich, Dorothea Wimmer bin gegen eine Ausweisung für ein Baugebiet!

- Dorfentfremdung
- Nur für nachgeborene Kinder! (bei Bedarf?)

Keine Fremden in das idyllische Dorf! – Landleben!

Viele von unserer Generation sind hier aufgewachsen und kennen das alles. Soll „so“ im Dorf bleiben!
Ärger ist vorprogrammiert!

Lärm: Nachtruhe gestört?

- Dampfstrahler (Traktor etc.)
- Häckseln von Mais, Gras
Hackschnitzel, Elefantengras



- Kreissägen, Holzspalter, ackern, Felder bearbeiten
- Einflugschneise – Salzburg
 - Modellflieger
 - Gockel krähen, Hühner gackern, Enten schnattern, Hunde bellen
 - Goaßlschnalzen, Jodeln ...?
 - wenn's pressiert, wird über Nacht gehäckselt – je nach Wetter!
- Ob das sog. Zuagroaste akzeptieren

Geruchsbelästigung:

- Futtersilo riecht bei ca. 25° - 30° C!
- Odel/Jauche fahren auf div. Wiesen und Felder, je nach Wetter!

Landleben ist schön, aber nur für welche, die hier aufgewachsen sind (Telefon/Internet).

- Zusatzkosten für Trinkwasseranschluss?
- Kein Baugebiet in Zweckham!

Naturschutz:

- Fledermäuse b. G. Brunner
- Igel, Amsel, Star, Finken
- Kastanienbäume

Flur-Nr. 1643, Haus Nr. 9 ist zusammengefallen – evtl. durch Mithilfe (war denkmalgeschützt). Dort kann ein Häuserl gebaut werden?!

- **Juliana Esterer, Zweckham**
Schreiben vom 17.12.2017

„Als Grundstücksbesitzerin im Ortsbereich Zweckham, der von der Entwicklungssatzung Zweckham Betroffenen, gebe ich meine Stellungnahme dazu fristgerecht ab.

- Hohe Kosten bis jetzt einer Planung (ca. 3000 Euro) und Abfrage von Stellungnahmen von mind. 20 zu befragenden Behörden und Einrichtungen (Kosten?) die aus Steuermittel bestritten werden. Die Freigabe für diese Mittel erfolgte durch den Beschluss von 28 Stadträten der Gemeinde Traunreut.
- Folgekosten für Umsetzung der Entwicklungssatzung von Infrastrukturkosten wie z. B. Brandschutzauflagen (mind. Zisterne 60.000 €), vielleicht weitere Auflagen durch Kreisbrandmeister (siehe Stellungnahme). Dazu wäre eine größere Neuschaffung der Wasserversorgungsleitung von Kammer nach Zweckham incl. Gebührenumlage für alle Anwohner zusätzlich noch nötig. Weitere Kosten sind noch nicht abschätzbar.



- Der Verlust des Status § 35, Bauen im Außenbereich, für landwirtschaftliche/ forstwirtschaftliche Betriebe im bezeichneten Ortsteil. Der Wandel in der Milchviehhaltung fordert spätestens in einigen Jahren die Schaffung von Ausläufen und Weidehütten für alle Betriebsformen. Die Verschärfung der Emissionsauflagen würde zur wirtschaftlichen ungerechten Belastung der Betriebe im Ortsteil führen. Derzeit ist auch eine Mindestabstandswerte von 65 m in Hauptwindrichtung oder auch mehr nach Emissions-Gutachtenergebnis erforderlich. Dies ist natürlich nach heutigem Stand nicht bei Bebauungsplanungen/-genehmigung zu unterschreiten. Eine Verdoppelung der Abstandsflächen von Bebauung wurde schon vor ca. 10 Jahren geplant um Klimaschutzziele zu erreichen. Diese sind politisch wieder aktuell. Daher ist eine Entwicklungsplanung ohne dies einzubeziehen nicht möglich. Wie auch weitere Gerichtsurteile in Bezug auf Lärm durch landwirtschaftliche Betriebe (Maschinen, Tiere, ...) zeigen. Damit ist die Zukunftsfähigkeit für keinen landwirtschaftlichen Betrieb mehr gegeben.
- Logistische Probleme wie die starke Schneeverfrachtung und damit großen Anfall an Schneemengen im Ortsbereich die sich erhöhen. Damit ist die Verkehrssicherung noch schwerer herzustellen.
- Ich möchte keinen 1 m senkrechten Lattenzaun als Einfriedung vorgeschrieben bekommen lt. Entwicklungssatzung. Es würde Hecken als Umfriedung in Zukunft ausschließen.

Ich lehne die aktuell aufgelegte Entwicklungssatzung für den Ortsteil Zweckham (Stadtrat Erlass vom 16.11.17) ab, aus den aufgeführten Punkten.

Es sind viele weitere Punkte für Nachhaltigkeit darin noch nicht berücksichtigt, um eine zukunftsfähige Ortsteilentwicklung Zweckhams für alle zu gewährleisten.“

- **Herbert Strohmayer, Zweckham**
Schreiben vom 26.12.2017

„Mit diesem Schreiben möchte ich eine Stellungnahme zum Satzungsentwurf vorbringen. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches soll an meinem Anwesen, Zweckham Hausnummer 11 und 13, verschoben werden. Den gewünschten Verlauf entnehmen Sie bitte der beigefügten Skizze. Eine öffentliche Plandarlegung in Form einer Versammlung wird von mir gewünscht.“

- **Lydia Vodermayr, Zweckham**
Schreiben vom 27.12.2017



„Als Miteigentümerin des Zweifamilienhauses, Zweckham 1, lege ich hiermit gegen die von der Stadt Traunreut geplante Flächenausweisung als landwirtschaftliches Mischgebiet Widerspruch ein.

Mein Widerspruch gründet sich auf folgende Punkte:

1. Wasserschutz

Die Regierung von Oberbayern hat in ihrer Stellungnahme vom 05.06.2013 darauf hingewiesen, dass sich der Weiler Zweckham laut dem Regionalplan Südostoberbayern im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet für Trinkwasser befindet. In wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten soll dem Schutz des Grundwassers Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden. Nutzungen, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind, sind ausgeschlossen.

Auch seitens des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein, wurde wegen des wasserwirtschaftlichen Vorranggebietes, eine Flächenausweisung des Antragstellers im Bereich von Zweckham abgelehnt. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt wie folgt Stellung (vom 31.07.2013):

„Langfristig sind die vorhandenen Grundwasservorkommen für eine mögliche spätere Trinkwassernutzung zu sichern und zu erhalten. Auch die Stadt Traunreut könnte in die Situation kommen, dass die vorhandenen Brunnen nicht mehr ausreichen und neue Trinkwasservorräte erschlossen werden müssen.

Der Ortsteil Zweckham ist nicht an eine zentrale Kläranlage angeschlossen. Die häuslichen Abwässer werden in Einzelkläranlagen behandelt und anschließend versickert. Diese Form der Abwasserentsorgung birgt eine potentielle Gefährdung für das vorhandene Grundwasservorkommen.“

An dieser Stellungnahme hat sich, auf persönliche Nachfrage, bis dato nichts geändert!

Auch der ehemalige Bürgermeister von Traunreut, Franz Parzinger, hat laut einem Zeitungsartikel im Traunsteiner Tagblatt vom 21.10.2013 eine Flächenausweisung, unter anderem auch in Zweckham, zum Schutz des Trinkwassers abgelehnt.

In Artikel 14, II des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland ist festgelegt, dass „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“

Da sauberes Trinkwasser kein nachwachsender Rohstoff ist, sollte von Seiten des Staates (einschließlich der Länder und Kommunen), alles unternommen werden, um den Schutz des Trinkwassers zu gewährleisten. Schließlich wurde in



der Generalvollversammlung der Vereinten Nationen vom 28.07.2010 das „Recht auf sauberes Wasser“ als ein uneingeschränktes Menschenrecht anerkannt.

Da bereits viele Trinkwasservorkommen durch zu hohe Nitratwerte belastet sind, wird der Wasserschutz für uns, und die nachfolgenden Generationen, immer wichtiger. Schließlich dient sauberes Grundwasser nicht nur dem Wohle eines Einzelnen oder den Einwohnern von Zweckham, sondern im Bedarfsfall allen Einwohnern im Stadt- und Gemeindegebiet von Traunreut - spricht der Allgemeinheit.

2. Kostenbelastung für die Allgemeinheit

Da bei der geplanten Flächenausweisung in Zweckham lediglich der Antragsteller profitiert, ist es schwer nachzuvollziehen, warum die Erschließungskosten der geplanten Grundstücke die Allgemeinheit, also der Steuerzahler, übernehmen soll.

Folgende Kosten würde die Allgemeinheit übernehmen müssen:

- Bau einer Zisterne gemäß den Brandschutzbestimmungen
- Da die bestehenden Wasserleitungen des Wasserbeschaffungsverbandes Kammer - Rettenbach für mindestens sechs weitere Wohneinheiten nicht ausgelegt sind, müssten neue, größere Wasserleitungen verlegt werden. Diese Kosten würden auf alle Einwohner von Zweckham umgelegt werden.
- Anschlusskosten für alle Einwohner von Zweckham an das städtische Kanalisationssystem, da die Bodenbeschaffenheit für weitere Sickergruben in Zweckham nicht geeignet ist. Zudem mussten alle Sickergruben im Ort auf biologische Kleinkläranlagen umgerüstet werden. Würde nun doch ein Kanalanschluss kommen, wären die Investitionen in die neu errichteten Kleinkläranlagen überflüssig gewesen und alle Hausbesitzer würden folglich doppelt zur Kasse gebeten werden.
- Eine straßenbauliche Erschließung über die Kreisstraße würde eine extra Abbiegespur erforderlich machen. Diese müsste vom Landkreis Traunstein, durch Steuergelder finanziert, errichtet werden. Eine Erschließung über die Kreisstraße würde auch, den von der Stadt Traunreut geforderten, durchgängigen Grünstreifen durchtrennen.
- Eine Zufahrt zu den geplanten Grundstücken über die Straße nach Hurt, würde einen, durch Steuergeldern finanzierten Straßenausbau erforderlich machen, da die derzeitige Straßenbreite nicht für zwei nebeneinander fahrende PKWs ausgelegt ist. Neben dem derzeitigen Verkehrsaufkommen von und nach Hurt/Frauenhurt, von Post und Paketzustellern, Müllabfuhr, Winterdienst und der Land- und Forstwirte würden noch die Fahrten der neuen Eigentümer dazukommen.



Für den Ausbau der Straße nach Hurt würden sich die Grundstücksanrainer Glatz, Billinger und Vodermayer gemäß der Straßenausbaubeitragsatzung beteiligen müssen, ohne von der Flächenausweisung zu profitieren. Man könnte somit zu dem Schluss kommen, dass die Grundstücksanrainer die Kosten für den Straßenausbau zugunsten des Antragstellers übernehmen müssen.

3. Flächenversiegelung

Durch die Bebauung der geplanten Flächen würde wertvolles Grünland dauerhaft versiegelt werden. Ein Versickern des Oberflächenwassers wäre nur noch eingeschränkt gegeben.

Bei anhaltendem Starkregen kommt es in Zweckham immer wieder zu Überschwemmungen der Fahrbahn am tiefsten Punkt (auf Höhe der Kastanienbäume). Da durch die Flächenversiegelung das Oberflächenwasser nur noch eingeschränkt im Erdreich versickern kann, würden die Überflutungen der Fahrbahn und der angrenzenden Gebäude zunehmen. Diese stellen eine erhebliche Beeinträchtigung der Straßenverkehrssicherheit dar und verursachen Wasserschäden an den angrenzenden Gebäuden.

4. Flächenfraß und Zersiedelung der Landschaft

Sollte dem Ersuchen des Antragstellers stattgegeben werden, würde ein Präzedenzfall geschaffen werden (siehe auch Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 31.07.2013), der eine Zersiedelung der Weiler und Dörfer im Gemeindegebiet nach sich ziehen würde. Denn jeder Grundstückseigentümer hätte dann das Recht, seine Flächen als Bauland ausweisen zu lassen, um sie gewinnbringend veräußern zu können. Denn mit welcher Begründung sollten zukünftige Anträge von Grundstückseigentümern abgelehnt werden?

Durch diesen Flächenfraß, der dann im gesamten Gemeindegebiet um sich greifen würde, wird wertvolles Grün- und Ackerland dauerhaft versiegelt. Dieser Flächenfraß schadet nicht nur den aktiven Landwirten, da ihnen Pachtflächen fehlen, sondern zerstört auch den Lebensraum von vielen Tieren und Pflanzen, was das Artensterben weiter vorantreibt. Zudem verschwindet die typische Kulturlandschaft, für die unsere Region, weit über die Grenzen des Chiemgaus hinaus, bekannt ist.

Um den Außenbereich vor Zersiedelung zu schützen, wurde der § 35 des Baugesetzbuches erlassen.

Gemäß Regionalplan Südostoberbayern soll sich die Siedlungsentwicklung auf die Hauptsiedlungsbereiche konzentrieren. Eine Siedlungsentwicklung bzw. Siedlungstätigkeit außerhalb der Hauptsiedlungsbereiche soll nur noch die Abrundung bestehender Ortsteile ermöglichen, wenn das Entstehen durch ausreichende Infrastruktur gesichert ist.



Da Zweckham über keine ausreichende Infrastruktur (Kanalanschluss, Zisterne, Wasserleitungen, Straßenanbindung der geplanten Grundstücke) verfügt, und eine Ortsabrundung für Zweckham abgelehnt wurde (siehe Punkt 5), ist eine Siedlungsentwicklung laut Regionalplan Südostoberbayern abzulehnen.

5. Lückenschließung vs. Ortsabrundung

Der von der Stadt Traunreut geschickt gewählte Begriff der Lückenschließung lässt annehmen, dass es sich lediglich um die vom Antragsteller geplante Flächenausweisung in Zweckham handelt, denn eine Ortsabrundung wurde von der Stadt Traunreut bereits 2013 als nicht realisierbar eingestuft. Was allerdings der Unterschied zwischen einer Lückenschließung und einer Ortsabrundung ist, lässt sich nicht eindeutig feststellen, denn das Ziel einer Ortsabrundung ist es, bauliche Lücken in einer Ortschaft zu schließen.

Nach Aussage von Hr. Tutsch, vom Bauamt der Stadt Traunreut, hätten, nach dem Ausweis eines landwirtschaftlichen Mischgebietes, alle Einwohner von Zweckham das Recht, Neu-, Aus- und Erweiterungsbauten zu errichten. Dies weist allerdings wieder auf eine Ortsabrundung für Zweckham hin und widerspricht der Begründung, dass es sich lediglich um eine Lückenschließung handelt. Aus einer Lückenschließung würde somit, Schritt für Schritt, eine Ortsabrundung.

Eine Ortsabrundung für Zweckham wurde aber von der Stadt Traunreut abgelehnt, da Zweckham unter anderem im Wasserschutzgebiet liegt, nicht an das städtische Abwassersystem angeschlossen ist und weil die Bodenverhältnisse durch Lößlehm für weitere Sickergruben ungeeignet sind.

Da sich seitdem, weder an der Bodenbeschaffenheit in und um Zweckham, noch am fehlenden Anschluss an das Kanalisationssystem etwas geändert hat, ist es nicht nachvollziehbar, warum von der Stadt Traunreut weiterhin eine Flächenausweisung in Zweckham vorangetrieben wird.

6. Beeinträchtigung der aktiven Landwirte

Durch den geplanten Ausweis eines landwirtschaftlichen Mischgebietes in Zweckham würden die aktiven Landwirte, durch strengere Regeln und Auflagen, in ihrer Existenz bedroht werden.

Auch Streitigkeiten durch Geruchs- und Lärmbelästigungen sind nicht auszuschließen (siehe jüngstes Beispiel „Kuhglockenstreit“ in Holzkirchen, „Bäckerstreit“ in Tegernsee etc.), vor allem dann, wenn der aktuelle Viehbestand, der beiden aktiven Landwirte in Zweckham, erhöht werden soll.

Wie bereits in Punkt 4 erwähnt, würden, durch die Schaffung eines Präzedenzfall und dem daraus resultierenden Flächenfraßes, bezahlbare Pachtflächen für die aktiven Landwirte verlorengehen.



7. Bebauung im Außenbereich

Da sich der Weiler Zweckham im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befindet, sind eigentlich die Grundlagen, gemäß § 35 BauGB, Abs. 3, 1 - 6, für die Errichtung von neuen Wohngebäuden bereits geregelt.
Siehe auch Punkt 4.

8. Bau- und Naturdenkmäler

In dem geplanten Grünstreifen würde sich ein Sühnekreuz aus dem 16. Jahrhundert befinden, dessen Erhalt und Schutz dauerhaft sichergestellt werden muss. Nicht dass es während der Ausbauarbeiten zur Straßenverbreiterung oder den Baumaßnahmen auf den geplanten Flächen, zu irreparablen Beschädigungen kommt.

Auch der Erhalt und Schutz der drei, an der Kreisstraße befindlichen Kastanienbäume als Naturdenkmäler muss geprüft werden, da deren Alter weit über einhundert Jahre beträgt.

Da sich auf dem geplanten Areal zur Lückenschließung die ehemalige Hofstatt des Spainzenanwesens befunden hat, ist zu prüfen, ob sich noch Fundamente, des bis ins 16. Jahrhundert nachverfolgbaren Hofes, befinden, die es zu untersuchen und katalogisieren gilt.

Da der Antragsteller bereits seit Jahrzehnten versucht seinen landwirtschaftlichen Nutzgrund als Baugrund ausweisen zu lassen und seit Jahrzehnten dieser Antrag abgelehnt wird, ist es doch verwunderlich, mit welcher Energie und finanziellen Aufwendungen für Gutachten, Stellungnahmen und Planungen die Stadt Traunreut jetzt versucht, dem Ersuchen stattzugeben.

Welche Argumente seitens der Stadt Traunreut sprechen für eine Flächenausweisung und eine Einstufung als landwirtschaftliches Mischgebiet in Zweckham? Welche Erkenntnisse und Beweggründe hat der Stadtrat, diesen Antrag zu bewilligen?

Das Recht, meinen Widerspruch an weitere Behörden weiterzuleiten, behalte ich mir vor.

Bitte lassen Sie mir eine schriftliche Stellungnahme zu den von mir genannten Punkten zukommen. Ebenso bitte ich um eine Stellungnahme der Stadt Traunreut, welche Gründe für die geplante Flächenausweisung in Zweckham sprechen.“

- **Christian Vodermayer, Zweckham**
Schreiben vom 27.12.2017



„Als Einwohner von Zweckham lege ich mit diesem Schreiben Widerspruch gegen die geplante Entwicklungssatzung, die Flächenausweisung und Einstufung als landwirtschaftliches Mischgebiet ein.

Gründe:

- **Schutz des Grundwassers** (siehe Regionalplan der Regierung von Südostoberbayern, Wasserwirtschaftsamt Traunstein etc.)
- **Fehlende Infrastruktur für eine Ortsabrundung** (kein Kanalanschluss, kein ausreichender Schutz gem. Brandschutzverordnung, zu kleine Wasserrohre, fehlende Straßenanbindung). Zudem wurde eine Ortsabrundung für Zweckham abgelehnt.
- **Zusatzkosten für die Einwohner von Zweckham** (neue Wasserrohre, Kosten für den Straßenausbau gem. Straßenausbaubeitragssatzung, Zusatzkosten für Kanalanschluss, obwohl erst in neue Kleinkläranlagen investiert wurde)
- **Flächenversiegelung** (Zerstörung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Verlust von Grünland)
- **Ungeeignete Bodenverhältnisse** für weitere Kleinkläranlagen
- **Zersiedelung der Außenbereiche** (siehe dazu Regionalplan der Regierung von Südostoberbayern, sowie § 35 Baugesetzbuch)
- **Beeinträchtigung der aktiven Landwirte**
- **Denkmalschutz** (auf der Fläche befindet sich ein Sühnekreuz aus dem 16. Jahrhundert)
- **Erhöhung der Überschwemmungsgefahr** der Fahrbahn, da das Regenwasser nicht mehr ausreichend versickern kann
- **Verschwendung von Steuergeldern** für Gutachten, Stellungnahmen, Planungen, Satzungsänderungen etc. und das schon seit Jahrzehnten!

Da seit Jahrzehnten durch den Antragsteller versucht wird, in Zweckham Bauland ausweisen zu lassen und diese Anträge seit Jahrzehnten zurückgewiesen wurden, ist es unverständlich, warum weiterhin versucht wird, eine Flächenausweisung in Zweckham durchzusetzen. Vor allem vor dem Hintergrund, der bereits bekannten Ablehnungsgründe, wie Wasserschutzgebiet, schlechte Bodenverhältnisse und fehlende Infrastruktur.

Da eine Flächenausweisung in einem Gebiet vorangetrieben wird, das dazu gar nicht geeignet ist, lässt zu dem Schluss kommen, dass entweder die Gründe des



Antragstellers bevorzugt behandelt werden oder aber, dass die Stadt Traunreut Flächen für weitere Siedlungstätigkeiten sucht.

Wenn die Stadt Traunreut weitere Siedlungsflächen benötigt, dann sollen sich diese, laut Regionalplan Südostoberbayern, auf die Hauptsiedlungsbereiche konzentrieren. Diese wären für das Gemeindegebiet z. B. im Stadtgebiet von Traunreut, Sankt Georgen, Stein a. d. Traun, Traunwalchen und Matzing zu suchen und nicht in kleinen Weilern und Dörfern im Außenbereich.

Bitte lassen Sie mir eine kurze Bestätigung für den Erhalt meines Widerspruchs zukommen. Vielen Dank.“

- **Konrad Billinger Traunstein**
Schreiben vom 18.12.2017

„Als Miteigentümer am Anwesen „ Zweckham 1“ lege ich mit diesem Schreiben, gegen das von der Stadt Traunreut beabsichtigte und geplante Mischgebiet in Zweckham, Widerspruch aus folgenden Gründen ein:

- Erhebliche **Kosten** für die Anwohner von Zweckham durch einen **Anschluss** an das städtische **Abwassersystem**.
- Erhebliche **Kosten** für die Grundstücksanrainer durch den Ausbau der Straße nach Hurt gem. der Straßenausbauverordnung, da die jetzige Straße für zwei PKW's nicht breit genug ist. Zusatzkosten durch neue Wasserleitungen der Wassergenossenschaft Kammer-Rettenbach für Zweckham, wenn mindestens drei weitere Wohngebäude errichtet werden.
- **Versiegelung wertvollen Grünlandes**, um das Oberflächenwasser ableiten zu können, da es bei Starkregen in Zweckham häufig zu Überflutungen in der Ortsmitte, sowohl der Fahrbahn als auch der angrenzenden Gebäude kommt.
- **Flächenfraß und Zersiedelung der Dörfer und Landschaft** durch weitere Bebauungen im Außenbereich (Schaffung eines Präzedenzfalles!)
- **Grund und Trinkwasserschutz**: Da Zweckham im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet für Trinkwasser liegt, sollte dem auch stattgegeben werden, da sauberes Trinkwasser für uns und vor allem für die nachfolgenden Generationen essentiell ist. Zudem ist die Bodenbeschaffenheit in Zweckham für weitere Sickergruben durch den lehmhaltigen Boden nicht besonders geeignet. Das Wasserwirtschaftsamt in Traunstein, sowie die Regierung von Oberbayern lehnt eine Flächenausweisung in Zweckham, zum Schutz des Grundwassers, ab. Zerstörung der gewachsenen dörflichen Struktur durch den Zuzug von Ortsfremden, was Nachbarschaftsstreitigkeiten we-



gen Geruchs- und Lärmbelästigung nach sich ziehen kann (siehe jüngstes Beispiel: „Kuhglockenstreit“ in Holzkirchen).

- **Verschwendung von öffentlichen Geldern**, da seit Jahren neue Gutachten und Pläne angefertigt werden müssen, wobei eine Ausweisung von Bauland im Außenbereich nach § 35 BauGB bereits geregelt ist.

Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass zur Kapitalbeschaffung auch landwirtschaftlicher Nutzgrund veräußert werden kann, ohne dass es vorher als Bauland ausgewiesen werden muss!

Sollte dem Vorhaben in Zweckham stattgegeben werden, wird ein Präzedenzfall geschaffen (siehe auch Stellungnahme von Wasserwirtschaftsamt Traunstein), der dem Flächenfraß im Gemeindegebiet Tür und Tor öffnet. Es können dann auch andere Grundbesitzer ihre Wiesen und Felder als Bauland ausweisen lassen, was eine Zersiedelung der Landschaft und einen ungeheuren Flächenfraß zur Folge hätte.

Zudem sollten bei einer solch prägnanten Veränderung von Zweckham auch alle Einwohner in die Entscheidungsfindung miteinbezogen werden.“

- **Josef Hobmayer, Zweckham**
Schreiben vom 29.12.2017

„Hiermit lege ich unter Wahrung der Form- und Fristvorschriften vorsorglich Einspruch gegen den o. g. Erlass ein.

Die Einspruchsgründe werde ich Ihnen kurzfristig mit separater Post nachreichen. Andernfalls werde ich Ihnen die Rücknahme des Einspruches mitteilen.

Bitte bestätigen Sie mir den Eingang meines Einspruches.“

- **Rechtsanwalt Christoph Wamsler, Traunstein, in Vertretung seines Mandanten Josef Parzinger, Zweckham**
Schreiben vom 29.12.2017

„Unter anwaltlicher Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung zeige ich an, dass ich Herrn Josef Parzinger, Zweckham, anwaltlich vertrete.

Für meinen Mandanten bringe ich zu dem in der Zeit vom 29.11.2017 bis 29.12.2017 öffentlich ausliegenden Satzungsentwurf der Entwicklungssatzung für den Ortsteil „Zweckham“ der Stadt Traunreut folgende Bedenken und Anregungen vor:

I.

Mein Mandant ist Eigentümer der auf dem Grundstück FI.Nr. 1652 der Gemarkung Traunwalchen gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle. Er ist als Inhaber eines Milchviehbetriebes mit derzeit über 70 Großvieheinheiten Haupterwerbslandwirt.

Mit der Entwicklungssatzung für den Ortsteil Zweckham, der laut Flächennutzungsplan im planungsrechtlichen Außenbereich liegt und überwiegend durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägt ist, soll nun neben einigen Flächenabrundungen am westlichen Ortstrand vor allem eine einzelne Außenbereichsfläche zu Bauland gemacht werden. Es handelt sich um eine Teilfläche des derzeit als Grünland genutzten Grundstücks FI.Nr. 1643 der Gemarkung Traunwalchen östlich der Traunsteiner Straße (Kreisstraße TS 1).

Die im Rahmen der Entwicklungssatzung Zweckham geplanten neuen Baugrundstücke liegen östlich unmittelbar gegenüber der Hofstelle meines Mandanten und sind von dieser nur durch die Traunsteiner Straße (Kreisstraße TS 1) und eine laut dem Entwurf der Entwicklungssatzung vorgesehene Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild/Ortsrandeingrünung getrennt.

Im Rahmen der in Aufstellung befindlichen 13. Änderung des Flächennutzungsplans soll der Umgriff der Satzung als gemischte Baufläche (M) dargestellt werden.

Der Ortsteil Zweckham verfügt über keinen Kanal, d. h. keine Anschlussmöglichkeit an eine zentrale Kläranlage, und in einem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet für Trinkwasser.

II.

- 1) Die nach dem Entwurf der Entwicklungssatzung mögliche Bebauung auf dem Grundstück FI.Nr. 1643 östlich des landwirtschaftlichen Anwesens meines Mandanten stellt für dessen landwirtschaftlichen Betrieb und eine mögliche weitere Entwicklung dieses Betriebes einen existenzgefährdenden Eingriff dar.

Die geplante Wohnbebauung weist die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht einzuhaltenden Mindestabstände zu dem landwirtschaftlichen Betrieb meines Mandanten nicht aus.

Ob überhaupt und falls ja, auf welchen Teilflächen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht überhaupt eine Bebauung zulässig wäre, lässt sich nur über ein Immissionsschutzgutachten klären, das nach den bislang vorliegenden und öffentlich ausliegenden Unterlagen noch nicht eingeholt worden ist.



Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein hat in seiner Stellungnahme vom 18.10.2012 wegen der damals noch bestehenden drei aktiven Landwirte, zu denen auch mein Mandant zählt, eine Bauleitplanung, d. h. im konkreten Fall den Erlass einer Entwicklungssatzung als mögliches Verfahren zur Schaffung von Baurecht abgelehnt.

- 2) Die Erschließung ist nicht gesichert, da keine Anschlussmöglichkeit an eine zentrale Kläranlage besteht.

Bereits bei dem Versuch vor wenigen Jahren, eine entsprechende bauliche Entwicklung von Zweckham zu ermöglichen, ist klar und eindeutig festgestellt worden, dass es keinen Kanalanschluss für Zweckham geben wird. Deshalb enthält auch jede bislang erteilte Baugenehmigung die Auflage, dass die Regenwasserentsorgung auf dem eigenen Grundstück und die Abwasserentsorgung über eine Kleinkläranlage zu erfolgen hat.

Sowohl die Niederschlagswasserentsorgung als auch die Abwasserentsorgung stellen sich in Zweckham äußerst problematisch dar, da es keinen versickerungsfähigen Untergrund gibt.

Bei den zuletzt errichteten Sickerschächten musste bis in eine Tiefe von 12 m gegraben werden, um auf versickerungsfähigen Kies zu stoßen.

Die Niederschlagswasserentsorgung hat bereits in der Vergangenheit erhebliche Probleme bereitet. Nach stärkeren Regenereignissen ist es bereits mehrfach vorgekommen, dass Zweckham großflächig unter Wasser gestanden hat. Dies liegt unter anderem auch daran, dass das gesamte Oberflächenwasser der östlich an Zweckham angrenzenden Flächen nach Zweckham abläuft, nachdem sich der höchste Geländepunkt ca. 300 m östlich von Zweckham befindet.

- 3) Bedenken gegen eine weitere Bebauung des Ortsteils Zweckham bestehen auch deshalb, weil es sich um ein Vorranggebiet für Trinkwasser handelt.

Eine Grundwassergefährdung ist nicht auszuschließen, wenn für eine ordnungsgemäße Versickerung möglicherweise bis in grundwasserführende Schichten gegraben werden muss.

- 4) Bei einer weiteren Bebauung von Zweckham dürfte auch der Brandschutz nicht gewährleistet sein.

Es gibt derzeit nur einen Oberflurhydranten und eine Wasserzuleitung mit einem Durchmesser von 80 mm. Außerdem ist ein kleiner Löschweiher am südlichen Ortseingang von Zweckham vorhanden.

Die Löschwassersituation und damit auch die Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind bereits für die jetzt schon vorhandene



Bebauung von Zweckham als sehr problematisch einzustufen.

Eine weitere Bebauung würde dazu führen, dass kein ausreichender Brandschutz mehr gegeben ist, da die Löschwasserversorgung nicht mehr ausreicht.

Letztlich dient die geplante Entwicklungssatzung nur der Durchsetzung der Interessen eines einzelnen Grundstückseigentümers, der es über Jahrzehnte hinweg mangels Privilegierung vergeblich versucht hat, die im planungsrechtlichen Außenbereich gelegene Teilfläche des derzeit als Grünland genutzten Grundstücks Fl.Nr. 1643 der Gemarkung Traunwalchen östlich der Traunsteiner Straße (Kreisstraße TS 1) zu Bauland zu machen. Ein öffentliches Interesse an der Schaffung dieser neuen Baugrundstücke ist nicht erkennbar.

Die Ausweisung zusätzlicher Baugrundstücke in diesem Bereich würde nicht nur zu einer Gefährdung wenn nicht sogar Zerstörung der gewachsenen dörflichen Struktur, sondern auch zu einer weiteren Zersiedelung der Landschaft führen, die vermieden werden sollte.

Auch von einer maßvollen Nachverdichtung kann im Zusammenhang mit der Schaffung neuen Baulands im planungsrechtlichen Außenbereich keine Rede sein, da eine Nachverdichtung üblicherweise im bereits beplanten oder unbeplanten Innenbereich stattfindet.

Sollte die geplante Entwicklungssatzung unverändert in Kraft treten, müsste ich meinem Mandanten die Einleitung eines Normenkontrollverfahrens zum Schutz seines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes empfehlen.“

- **Georg Brunner, Zweckham**
Schreiben vom 15.01.2018

„Zuallererst muß ich mich für Ihren Einsatz bedanken.

Zweckham ist ein kleines Dorf, mit einem Altersdurchschnitt geschätzt ca.55 Jahren.

1. Das Privileg der Landwirte ist durch eine Bebauung nicht beeinträchtigt. Hier könnte man eine Klausel aufnehmen, um Landwirte nicht zu beeinträchtigen.

2. Kleinkläranlagen - nach Aussagen von Behörden sind diese zulässig und stellen keine Gefahr dar. Sonst hätte ja der Kanalanschluß kommen müssen!?

3. Straßenausbaubeitragssatzung wie es manche Bürger befürchten, ist meines Wissens im Außenbereich nicht der Fall und wäre noch abzuklären.



4. Fragestellung an Sie

Wie können wir den demographischen Wandel unserer Zeit mitgestalten?

Der bäuerliche Dorfcharakter wird verschwinden, wenn wir nicht Alt und Jung zusammenbringen. Und den jungen Leute die Chance geben zu bleiben.

Ortskerne verdichten, nicht junge Leute vertreiben!

Wenn wir nicht die Chance bekommen, uns entwickeln zu können, werden wir abgehängt. Hier meine ich Chancengleichheit gegenüber anderen Ortschaften.

Hier könnten Häuser mit einer Nahwärme (Biomasseheizung) versorgt werden, wäre doch sinnvoll in einem Wasservorranggebiet, hier wären aktive Landwirte sicherlich auch nicht benachteiligt. Wenn Sie das Miscanthusfeld von Niedling Richtung Zweckham sehen, das ist eine freiwillige Maßnahme von uns und dient auch dem Gewässerschutz. Wir machen Waldumbau auf Mischwald für unsere (Gesellschaft), Strom aus Photovoltaik, wir hätten Potential, unser Dorf zukunftsstark zu machen, wie es andere Dörfer auch machen und an Attraktivität gewinnen. Energie erzeugen, wo sie benötigt wird. Das braucht aber auch Entwicklungsmöglichkeiten und Wohnraum.

Wir sollten anpacken nicht alles blockieren.

Anbei habe ich noch eine Unterschriftenliste, die eine Bebauung auf dem Flurstück 1643 befürworten und nicht entgegenstehen.

Unterschriften:

Die für eine Bebauung auf dem Flurstück 1643, Gemarkung Traunwalchen, zustimmen und keine Einwände haben.“

- Herbert Strohmayer
- Josef Hobmayer
- Claudia und Konrad Hobmayer (unterschrieben: Konrad Hobmayer)
- Johann Billinger

- **Dorothea Wimmer, Zweckham**

FAX vom 16.01.2018 - Nachtrag zum Schreiben vom 17.12.2017

- kein landwirtschaftlicher Betrieb
- optisch war der Platz ideal, - aber kein Baugrundstück!
- eigener Grund ist bei Brunner da!
- Bei Brunner is eine Hausnummer vom Zuhäuserl, de nächste Generation könnten des a schaff'n.
- Gerti & Thomas haben eigenes Haus in Österreich inkl. 2 Töchter



- Schorsch & Rosi wohnen 2. OG mit 2 Buben, komplett 3 Etagen ausgebaut. (Bauernhäuser sind hoch)

Antrag: Keine landwirtschaftliche Fläche als Baugrund auszuweisen!

- Nur für nachgeborene Kinder, (in Schule) (an keine Schwester!?! – is in Austria)

Platz ist doch genug da, beim eigenen ums Haus!

DORA ist 300 m entfernt, doch sag ich: Nein!

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein weist erneut darauf hin, dass der Ortsteil Zweckham im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet für Trinkwasser des Regionalplanes Südostoberbayern liegt und nicht an eine zentrale Kläranlage angeschlossen ist und auch künftig nicht angeschlossen wird. Grundsätzlich sollen nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes in nicht kanalisierten Siedlungsbereichen im Vorranggebiet keine zusätzliche bauliche Entwicklung zugelassen werden. Des Weiteren fordert das Wasserwirtschaftsamt, dass in jedem Fall vor weiteren Verfahrensschritten zunächst nachzuweisen ist, dass schädliche Auswirkungen auf den nutzbaren Grundwasserkörper ausgeschlossen werden können.

Die Untere Immissionsschutzbehörde weist auf die Lärmbelastung durch die Kreisstraßen TS 1 und TS 48 sowie auf mögliche Geruchsbelästigungen durch die noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung hin. Auch hier wären entsprechende Gutachten einzuholen,

Außerdem gingen mehrere Schreiben von Grundeigentümern aus Zweckham ein, die den Erlass einer Entwicklungssatzung „Zweckham“ ablehnen bzw. massive Bedenken dagegen vorbringen. Hier werden Bedenken in Hinblick auf die Ausübung der Landwirtschaft und im Speziellen der Tierhaltung geäußert. Es wird befürchtet, dass durch die zusätzliche Wohnbebauung Einschränkungen für die weitere Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe entstehen.

Außerdem wird auf mögliche erforderliche Aufwendungen hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung sowie Erschließung verwiesen.

Auch von privaten Einwendern wird der Schutz des Vorranggebiets für Trinkwasser wegen der fehlenden Kanalisation kritisiert.

Es wird außerdem befürchtet, dass sich die bestehende Hochwasserproblematik mit zunehmender Versiegelung weiter verschärft.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung die Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung einer Entwicklungssatzung für den Ortsteil Zweckham und die



Herausnahme des Ortsteils Zweckham aus dem Verfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunreut.

Der erste Bürgermeister lässt über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen. Dieser wird mit 7:4 abgelehnt.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch