



SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	19.07.2017
Beginn	16:00 Uhr
Ende	19:30 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
Hübner Rosemarie
Jobst Johann (ab 16:05 Uhr – 18:55 Uhr)
Kusstatscher Herbert
Seitlinger Bernhard
Stoib Christian (Vertr. f. Dzial Günter)
Winkler Josef (bis 18:50 Uhr)
Zembsch Helga

Nicht erschienen war(en):

Dzial Günter
Obermeier Paul

Grund (un)entschuldigt:

anderw. Verhinderung
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.



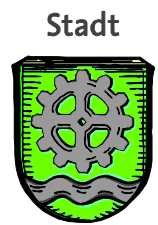
III. Tagesordnung

1. Beschließende Angelegenheiten

- 1.1 Neubau Feuerwehrgerätehaus Traunwalchen;
Vergabe der Bauleistungen:
 - 1.1.1 VE 019 Außenanlagen – Straßen, Wege, Plätze
 - 1.1.2 VE 010 Estricharbeiten (Information über Vergabe)
 - 1.1.3 VE 101 Heizungsarbeiten (Information über Vergabe)
 - 1.1.4 VE 102 Sanitärarbeiten (Information über Vergabe)
- 1.2 Auftragsvergaben für Tiefbaumaßnahmen;
 - 1.2.1 Neubau eines Geh- und Radweges von Anning nach Stein a. d. Traun
 - 1.2.2 Asphaltdeckenbauarbeiten im Stadtgebiet 2017
- 1.3 Nutzungsänderung von Verkaufsräumen in Wohnraum, Aufstockung des Gebäudes und Teilumbau des Untergeschosses zu einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/59, Gemarkung Traunreut (Eichendorffstr. 1);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB;
Antragsteller: KfA Cityhaus Gerer GmbH Co.KG
- 1.4 Antrag der Stadtratsfraktion Bürgerliste Traunreut e.V. vom 05.07.2017;
Grundschule Nord – Sachstandsbericht zur Machbarkeitsstudie

2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Neues Wohnbaugebiet „Stocket“;
Vorstellung und Billigung der Entwurfsplanung
- 2.2 Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Sondergebiet Holzverarbeitung Stein a. d. Traun“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 24, 25, 27, 35/2, 35/4, 142/4, 142/5 sowie Teilflächen aus 35 und 142/6, Gemarkung Stein a. d. Traun, Hauptstraße 1;
Behandlung der Anregungen – erneuter Billigungsbeschluss
- 2.3 Erlass einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Steineck“ der Stadt Traunreut;
- Behandlung der Anregungen, erneuter Billigungsbeschluss
- 2.4 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Hörpolding Klosterweg“;
Behandlung der Anregungen - Billigungsbeschluss



- 2.5 Antrag auf Ausweisung eines Baugebietes im Ortsteil Hörpolding,
Flurstücke Nrn. 572 und 573/2, Gemarkung Haßmoning;
Antragsteller: Georg Reithmaier
- 2.6 Ehem. städt. Bauhof in der Eichendorffstraße;
Auftragsvergabe für die Ausführung der Abbrucharbeiten
– Ermächtigungsbeschluss



IV. Beschlüsse

1. Beschließende Angelegenheiten

1.1 Neubau Feuerwehrgerätehaus Traunwalchen; Vergabe der Bauleistungen:

1.1.1 VE 019 Außenanlagen – Straßen, Wege, Plätze

Ende September 2017 soll gemäß aktuellem Bauzeitenplan mit den Außenanlagen – Straßen, Wege, Plätze für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Traunwalchen begonnen werden. Es ist vorgesehen, die Leistungen bis Anfang November 2017 fertigzustellen.

Die o.g. Bauleistungen wurden im Juni 2017 beschränkt ausgeschrieben.

Die Vergabeunterlagen wurden vom Architekturbüro brüderl erstellt und über das Ausschreibungssystem des Bayer. Staatsanzeigers den Bewerbern zur Verfügung gestellt.

Die Vergabeunterlagen wurden von 12 Firmen angefordert.
Die Angebotseröffnung fand am 26.06.2017 statt.
Es wurden 7 Angebote fristgerecht vorgelegt.

Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgte durch das Architekturbüro brüderl und erbrachte folgendes Ergebnis:

Mindestbieter:	Fa. Swietelsky, Traunstein	90.107,79 € brutto
Zweitbieter:		98.901,09 € brutto

Die Kostenberechnung für dieses Gewerk sah eine Investitionssumme in Höhe von 90.086,57 € brutto vor. Der Ansatz wird somit, nach derzeitigem Stand, um 17,83 € brutto (Mehring) überschritten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Die Kostenmehrung beim Gewerk Außenanlagen – Straßen, Wege, Plätze (VE 019) in Höhe von 17,83 € brutto wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.
2. Der Auftrag für die Ausführung der Außenanlagen – Straßen, Wege, Plätze für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Traunwalchen wird an die Firma Swietelsky Baugesellschaft, Traunstein zum geprüften Angebotspreis von 90.107,79 € einschließlich 19 % MwSt. vergeben.
Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot der Firma vom 26.06.2017.



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

1. Die Kostenmehrung beim Gewerk Außenanlagen – Straßen, Wege, Plätze (VE 019) in Höhe von 17,83 € brutto wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.
2. Der Auftrag für die Ausführung der Außenanlagen – Straßen, Wege, Plätze für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Traunwalchen wird an die Firma Swietelsky Baugesellschaft, Traunstein zum geprüften Angebotspreis von 90.107,79 € einschließlich 19 % MwSt. vergeben. Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot der Firma vom 26.06.2017.

1.1.2 VE 010 Estricharbeiten (Information über Vergabe)

Mitte September 2017 soll gemäß aktuellem Bauzeitenplan mit den Estricharbeiten für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Traunwalchen begonnen werden. Es ist vorgesehen, die Leistungen bis Ende September 2017 fertigzustellen.

Nach erfolgloser (aufgehobener) öffentlicher Ausschreibung im April 2017 wurden die o.g. Bauleistungen im Juni 2017 beschränkt ausgeschrieben.

Die Vergabeunterlagen wurden vom Architekturbüro brüderl, Traunreut, erstellt und über das Ausschreibungssystem des Bayer. Staatsanzeigers den Bewerbern zur Verfügung gestellt.

Die Vergabeunterlagen wurden von 5 Firmen angefordert.
Die Angebotseröffnung fand am 19.06.2017 statt.
Es wurden zwei Angebote fristgerecht vorgelegt.

Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgte durch das Architekturbüro brüderl und erbrachte folgendes Ergebnis:

Mindestbieter:	Fa. German Estrich, Trostberg	30.033,46 € brutto
Zweitbieter:		39.923,13 € brutto

Die Kostenberechnung für dieses Gewerk sah eine Investitionssumme in Höhe von 25.846,80 € brutto vor. Der Ansatz wird somit, nach derzeitigem Stand, um 4.186,42 € brutto (Mehrung) überschritten.

Die Beauftragung erfolgte durch Herrn Bürgermeister Ritter gemäß Ermächtigungsbeschluss vom 24.05.2017.

Es ist keine Beschlussfassung erforderlich.

1.1.3 VE 101 Heizungsarbeiten (Information über Vergabe)

Anfang August 2017 soll gemäß aktuellem Bauzeitenplan mit den Heizungsarbeiten für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Traunwalchen begonnen werden. Es ist vorgesehen, die Leistungen bis Ende November 2017 fertigzustellen.

Nach erfolgloser öffentlicher Ausschreibung im April 2017 wurden die o.g. Bauleistungen im Mai 2017 beschränkt ausgeschrieben.

Die Vergabeunterlagen wurden vom Ingenieurbüro sib Ingenieure, Traunreut, erstellt und über das Ausschreibungssystem des Bayer. Staatsanzeigers den Bewerbern zur Verfügung gestellt.

Die Vergabeunterlagen wurden von sechs Firmen angefordert.
Die Angebotseröffnung fand am 31.05.2017 statt.
Es wurden 3 Angebote fristgerecht vorgelegt.

Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgte durch das Ingenieurbüro sib Ingenieure, Traunreut und erbrachte folgendes Ergebnis:

Mindestbieter:	Fa. B. u. W. Fischer, Frasdorf	66.469,92 € brutto
Zweitbieter:		72.559,52 € brutto

Die Kostenberechnung für dieses Gewerk sah eine Investitionssumme in Höhe von 89.184,02 € brutto vor. Der Ansatz wird somit, nach derzeitigem Stand, um 22.714,10 € brutto (Minderung) unterschritten.

Die Beauftragung erfolgte durch Herrn Bürgermeister Ritter gemäß Ermächtigungsbeschluss vom 24.05.2017.

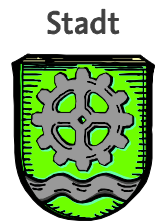
Es ist keine Beschlussfassung erforderlich.

1.1.4 VE 102 Sanitärarbeiten (Information über Vergabe)

Anfang August 2017 soll gemäß aktuellem Bauzeitenplan mit den Sanitärarbeiten für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Traunwalchen begonnen werden. Es ist vorgesehen, die Leistungen bis Ende November 2017 fertigzustellen.

Nach erfolgloser öffentlicher Ausschreibung im April 2017 wurden die o.g. Bauleistungen im Mai 2017 beschränkt ausgeschrieben.

Die Vergabeunterlagen wurden vom Ingenieurbüro sib Ingenieure, Traunreut, erstellt und über das Ausschreibungssystem des Bayer. Staatsanzeigers den Bewerbern zur Verfügung gestellt.



Die Vergabeunterlagen wurden von sechs Firmen angefordert.
Die Angebotseröffnung fand am 31.05.2017 statt.
Es wurden zwei Angebote fristgerecht vorgelegt.

Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgte durch das Ingenieurbüro sib Ingenieure, Traunreut und erbrachte folgendes Ergebnis:

Mindestbieter:	Fa. Robert Aigner, Fridolfing	85.463,42 € brutto
Zweitbieter:		87.349,33 € brutto

Die Kostenberechnung für dieses Gewerk sah eine Investitionssumme in Höhe von 77.324,62 € brutto vor. Der Ansatz wird somit, nach derzeitigem Stand, um 8.138,80 € brutto (Mehrung) überschritten.

Die Beauftragung erfolgte durch Herrn Bürgermeister Ritter gemäß Ermächtigungsbeschluss vom 24.05.2017.

Es ist keine Beschlussfassung erforderlich.

Herr Stadtrat Jobst erschien um 16:05 Uhr zur Sitzung.

1.2 Auftragsvergaben für Tiefbaumaßnahmen;

1.2.1 Neubau eines Geh- und Radweges von Anning nach Stein a. d. Traun

Die Erd- und Straßenbauarbeiten für den Neubau eines Geh- und Radweges von Anning nach Stein a. d. Traun wurden Mitte Juni 2017 öffentlich ausgeschrieben.

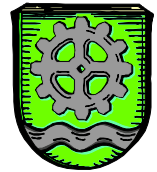
Die Ausführung der Baumaßnahme ist im Zeitraum von Anfang August 2017 bis Anfang November 2017 vorgesehen.

Die Vergabeunterlagen wurden vom Sachgebiet 312 Tiefbau der Stadt Traunreut erstellt und über das Ausschreibungssystem des Bayer. Staatsanzeigers den Bewerbern zur Verfügung gestellt.

Die Angebotseröffnung fand am 07.07.2017 statt.
Vier Angebote wurden fristgerecht vorgelegt.

Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgte durch das Sachgebiet 312 Tiefbau der Stadt Traunreut und erbrachte folgendes Ergebnis:

Mindestbieter:	Fa. Swietelsky Baugesellschaft m.b.H. Traunstein	130.354,90 € brutto
Zweitbieter:		140.457,37 € brutto



Die Kostenberechnung für diese Maßnahme sah eine Investitionssumme in Höhe von 200.000,-- € brutto vor.

Nach derzeitigem Stand wird der Ansatz somit um brutto 70.000,-- € unterschritten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Auftrag für die Ausführung der Erd- und Straßenbauarbeiten für den Neubau eines Geh- und Radweges von Anning nach Stein a. d. Traun wird an die mindestnehmende Firma Swietelsky Baugesellschaft m.b.H., Falkensteinstraße 2, 83278 Traunstein, zum geprüften Angebotspreis i. H. v. 130.354,90 € einschließlich 19 % MwSt. vergeben. Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 05.07.2017.

für 10	gegen 1	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Der Auftrag für die Ausführung der Erd- und Straßenbauarbeiten für den Neubau eines Geh- und Radweges von Anning nach Stein a. d. Traun wird an die mindestnehmende Firma Swietelsky Baugesellschaft m.b.H., Falkensteinstraße 2, 83278 Traunstein, zum geprüften Angebotspreis i. H. v. 130.354,90 € einschließlich 19 % MwSt. vergeben. Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 05.07.2017.

1.2.2 Asphaltdeckenbauarbeiten im Stadtgebiet 2017

Die Straßenbauarbeiten für die Asphaltdeckenarbeiten im Stadtgebiet Traunreut wurden Mitte Juni 2017 beschränkt ausgeschrieben.

Die Ausführung der Baumaßnahme ist im Zeitraum von Anfang August 2017 bis Mitte Oktober 2017 vorgesehen.

Die Vergabeunterlagen wurden vom Sachgebiet 312 Tiefbau der Stadt Traunreut erstellt und über das Ausschreibungssystem des Bayer. Staatsanzeigers sechs Firmen zur Verfügung gestellt.

Die Angebotseröffnung fand am 07.07.2017 statt.
Vier Angebote wurden fristgerecht vorgelegt.

Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgte durch das Sachgebiet 312 Tiefbau der Stadt Traunreut und erbrachte folgendes Ergebnis:

**Mindestbieter: Fa. Hans Holzner Baugesellschaft mbH, 53.993,26 € brutto
Rosenheim**

Zweitbieter: 54.530,68 € brutto



Die Kostenberechnung für diese Maßnahme sah eine Investitionssumme in Höhe von 45.000,-- € brutto vor.

Aufgrund der Kostensteigerung bei Asphalt, wird nach derzeitigem Stand der Ansatz somit um brutto 8.993,26 € überschritten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Die Kostenmehrung für o. a. Straßenbauarbeiten i. H. v. 8.993,26 € wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.
2. Der Auftrag für die Ausführung der Straßenbauarbeiten für die Asphaltdeckenbauarbeiten im Stadtgebiet Traunreut wird an die mindestnehmende Firma Hans Holzner Baugesellschaft mbH, Innlande 20, 83022 Rosenheim, zum geprüften Angebotspreis i. H. v. 53.993,26 € einschließlich 19 % MwSt. vergeben. Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 04.07.2017.

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

1. Die Kostenmehrung für o. a. Straßenbauarbeiten i. H. v. 8.993,26 € wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.
2. Der Auftrag für die Ausführung der Straßenbauarbeiten für die Asphaltdeckenbauarbeiten im Stadtgebiet Traunreut wird an die mindestnehmende Firma Hans Holzner Baugesellschaft mbH, Innlande 20, 83022 Rosenheim, zum geprüften Angebotspreis i. H. v. 53.993,26 € einschließlich 19 % MwSt. vergeben. Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 04.07.2017.

1.3 Nutzungsänderung von Verkaufsräumen in Wohnraum, Aufstockung des Gebäudes und Teilumbau des Untergeschosses zu einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/59, Gemarkung Traunreut (Eichendorffstr. 1); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB; Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB; Antragsteller: KfA Cityhaus Gerer GmbH Co.KG

Die Antragstellerin beabsichtigt die Nutzungsänderung der Verkaufsräume im 2. Obergeschoss des Geschäftshauses zu Wohnraum (9 Wohnungen) und die Aufstockung des Gebäudes (3. Obergeschoss) zur Errichtung von 3 weiteren Wohnungen.

Ein Teil des Kellergeschosses wird zu einer Tiefgarage umgebaut.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße“ vom 09.02.1995 mit 1. Änderung vom 02.03.2002 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Dort sind Wohnungen grundsätzlich zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Das Vorhaben widerspricht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Baugrenzenüberschreitung im neuen 3. Obergeschoss um 3,85 m nach Nordosten und 1,70 m, im Bereich Aufzug und Notausgang, nach Nordwesten
- abweichende Dachform und Dachneigung durch Errichtung eines Flachdaches.

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

Für das Vorhaben ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 56 Stellplätzen. Vorhanden sind 12 Stellplätze in der Tiefgarage und 44 Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/1349, Gemarkung Traunreut.

Das Vorhaben befindet sich zudem im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Traunreut über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Stadtkern vom 20.10.2000.

Gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bedarf die Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage der Genehmigung der Stadt.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (§ 145 Abs. 2 BauGB).

Das Vorhaben widerspricht nicht den Zielen der Sanierung des Stadtkerns.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

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

Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird erteilt.

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

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

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

Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird erteilt.

1.4 Antrag der Stadtratsfraktion Bürgerliste Traunreut e.V. vom 05.07.2017; Grundschule Nord – Sachstandsbericht zur Machbarkeitsstudie

Antragsschreiben der Stadtratsfraktion Bürgerliste Traunreut e.V. vom
05.07.2017:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Ritter,

zum Thema „Grundschule Nord“ bitte ich [*Josef Winkler*] namens der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e. V. um einen Sachstandsbericht in der Bauausschusssitzung am 19.07.2017.

In ihm soll insbesondere dargestellt werden, wie weit die Untersuchungen zu einer Sanierung des Gebäudes und einer erforderlichen Erweiterung gediehen sind und wann mit einer Beschlussvorlage zur Entscheidung des Stadtrates über einen Neubau oder eine Sanierung mit baulicher Erweiterung gerechnet werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Josef Winkler“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das beauftragt Büro HITZLER INGENIEURE hat am 07.07.2017 der Verwaltung, nach Sichtung der Bestandsunterlagen sowie der Örtlichkeiten der Schule, einen ersten Entwurf der Machbarkeitsstudie der Grundschule Nord zur Abstimmung und Vorbereitung auf die Präsentation im Stadtrat, vorgestellt.

Die Präsentation im Stadtrat ist für Stadtratssitzung am Donnerstag, 27.07.2017, vorgesehen.

Hier könnte dann auch eine Entscheidung über einen Neubau oder eine Sanierung mit baulicher Erweiterung getroffen werden.

Eine Beschlussfassung hierzu ist nicht erforderlich!

2. Vorberatende Angelegenheiten

2.1 Neues Wohnbaugebiet „Stocket“; Vorstellung und Billigung der Entwurfsplanung



Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 05.03.2015 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl.Nr. 967, 969, 955, 954 und 950, alle Gem. Traunreut, zur Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes beschlossen. Die angeführten Grundstücke sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen bereits dargestellt.

Mit der Planung und Bearbeitung der Bauleitplanung wurde Herr Architekt Mag. Martin Jobst, Traunreut beauftragt.

Das Gebiet umfasst mehrere Grundstücke, die im Eigentum einer Firma sowie verschiedener Privatpersonen sind.

Im Laufe des Jahres 2016 wurden die Grundlagen wie z.B. die Bestandsvermessung mit Höhen durchgeführt. Auch wurden städtebauliche Untersuchungen hinsichtlich der Baukörper, Dichte der Bebauung und Anordnung der zukünftigen Wohngebäude zeichnerisch und an einem Modell entwickelt.

Die Anbindung erfolgt gemäß Beschluss des Stadtrates am 21.09.2015 nur über die Kolpingstraße. Eine Anbindung an die Poschmühlstraße wurde nicht mehr weiter eingeplant.

Beschluss vom 21.09.2015:

„Der Stadtrat nimmt die o.g. Bedingungen der Fachbehörden für die Ausweisung der Baugebiete „Abdeckerfeld III“ und „Stocket“ zur Kenntnis. Auf eine Anbindung der beiden Baugebiete für den KFZ-Verkehr an den Bahnübergang Poschmühle wird verzichtet. Der Bebauungsplanentwurf „Abdeckerfeld III“ wird entsprechend überarbeitet. Die genannten Vorgaben werden im Bebauungsplan „Stocket“ entsprechend berücksichtigt.“

Hinweis: für eine Anbindung des neuen Wohngebietes „Abdecker Feld III“ an die Poschmühlstraße gibt es allem Anschein nach, zumindest aus Sicht der beteiligten Fachbehörden, als Ergebnis mehrerer Gesprächsrunden nun eine Lösung, die keine technische Aufrüstung des Bahnübergangs erforderlich macht. Die erforderlichen Gespräche zum Grunderwerb für eine Aufweitung der Kreisstraße werden derzeit durchgeführt.

In den Gesprächen mit den Fachbehörden wurde aber unmissverständlich mitgeteilt, dass eine weitere Anbindung z.B. für das neue Wohnbaugebietes „Stocket“ ausgeschlossen ist.

Herr Architekt Mag. Martin Jobst stellt den Planungsentwurf vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat nimmt den heute vorgestellten Planungsentwurf zur Kenntnis und billigt diesen.

Auf der Grundlage für die Variante 3a ist die weitere Bauleitplanung zu erarbeiten und das Bauleitplanverfahren durchzuführen.



für 10	gegen 1	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat nimmt den heute vorgestellten Planungsentwurf zur Kenntnis und billigt diesen.

Auf der Grundlage für die Variante 3a ist die weitere Bauleitplanung zu erarbeiten und das Bauleitplanverfahren durchzuführen.

2.2 Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Sondergebiet Holzverarbeitung Stein a. d. Traun“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 24, 25, 27, 35/2, 35/4, 142/4, 142/5 sowie Teilflächen aus 35 und 142/6, Gemarkung Stein a. d. Traun, Hauptstraße 1; Behandlung der Anregungen – erneuter Billigungsbeschluss

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

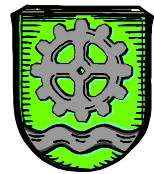
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 05.05.2017
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 03.05.2017
- Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T
Schreiben vom 02.06.2017

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

Herr Stadtrat Jobst war während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

- **Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz**
Schreiben vom 08.05.2017

„Seitens der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz werden zu o. a. Bauleitplanverfahren weder Hinweise, noch Bedenken oder Anregungen gegeben. Demgemäß besteht Einverständnis.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die zustimmende Stellungnahme der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	0	

Die zustimmende Stellungnahme der Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz wird zur Kenntnis genommen.

- **Regierung von Oberbayern, München**
Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 11.05.2017

Herr Stadtrat Jobst war während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Holzverarbeitung Stein a. d. Traun“ bereits mit Schreiben vom 08.10.2015 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Die darin von uns vorgebrachten Hinweise wurden berücksichtigt. Den von der Planung betroffenen raumordnerischen Belangen des Lärmschutzes sowie der Wasserwirtschaft wurde durch Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Rechnung getragen (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7, Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.1 G, 7.2.5 G).

Im Ergebnis wird daher festgestellt, dass der Bebauungsplan „Sondergebiet Holzverarbeitung Stein a. d. Traun“ den Erfordernissen der Raumordnung 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.



- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein
- Bereich Forsten**

Schreiben vom 22.05.2017

Herr Stadtrat Jobst war während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

„Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein – Bereich Forsten – bringt keine Änderung der letzten Stellungnahme vom 12.10.2015 vor.“

Stellungnahme vom 12.10.2015:

„Das AELF Traunstein – Bereich Forsten – nimmt zur Aufstellung des Bebauungsplanes wie folgt Stellung:

Bei der geplanten Baumaßnahme sind keine Waldflächen betroffen und der vorhandene Gehölzstreifen entlang der Traun soll erhalten bleiben.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes sind nicht veranlasst.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes sind nicht veranlasst.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut**

Schreiben vom 06.06.2017

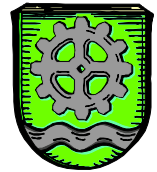
Herr Stadtrat Jobst war während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 05.05.2017 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:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 23.05.2015 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.“



Stellungnahme vom 23.10.2015:

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 08.10.2015 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:

Im Geltungsbereich befindet sich eine Telekommunikationslinie (Hauptzuführung) der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt wird (siehe Bestandsplan in der Anlage, dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linie nicht verändert werden muss bzw. beschädigt wird.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Satzungstext wird entsprechend der Stellungnahme der Deutschen Telekom unter D. Hinweise durch Text zur Telekommunikationsleitungen ergänzt: *“Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass die im Geltungsbereich liegenden Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“*

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Satzungstext wird entsprechend der Stellungnahme der Deutschen Telekom unter D. Hinweise durch Text zur Telekommunikationsleitungen ergänzt: *“Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass die im Geltungsbereich liegenden Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterir-*



dische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden."

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**
Schreiben vom 10.06.2017

„Mit dem dargelegten Planvorhaben, das die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens schafft, besteht nach wie vor vollumfänglich Einverständnis. Es kann nur begrüßt und befürwortet werden, dass die planungsrechtlichen Vorgaben für diesen Bereich den betrieblichen Erfordernissen angepasst werden und dadurch der Standort des Unternehmens gesichert wird.“

Der Ausweisung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Holzverarbeitung“ können wir zustimmen. Dementsprechend sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

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

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

- **Landratsamt Traunstein, Abgabenrecht, SG 2.20**
Schreiben vom 12.06.2017

„Hinsichtlich der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes gibt es aus beitragsrechtlicher Sicht keine Bedenken.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die zustimmende Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, SG 2.20, wird zur Kenntnis genommen.



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

Die zustimmende Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, SG 2.20, wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
Schreiben vom 13.06.2017

„Dem Vorhaben stehen unter Einhaltung der textlichen Festsetzungen keine naturschutzrechtlichen oder –fachlichen Bedenken entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die zustimmende Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, SG 4.14, wird zur Kenntnis genommen.

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

Die zustimmende Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, SG 4.14, wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 14.06.2017

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanaufstellung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Für die Festsetzung einer Baulinie sollte es in der Regel eine nachvollziehbare städtebauliche Zielstellung geben.

Anliegen der Stellungnahme vom 29.10.2015 war es, die planungsrechtliche Grundlage für die z. T. grenzständige Bebauung zu schaffen, so dass im Genehmigungsverfahren das Thema ausgeräumt ist.

Hierzu wäre wie bereits in der Stellungnahme vom 29.10.2015 dargelegt, die Festlegung von Baufenstern mit Abgrenzung genau dieser Bebauung in Verbindung mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sinnvoll.

Sofern die Stadt bzw. der Planer an der Darstellung einer Baulinie festhält, sollte zumindest diese durch die „abweichende Bauweise“ (s. o.) konkretisiert werden,



da es kein wirklich anderes Ziel gibt als die Abstandsflächenproblematik auf diese Weise zu lösen.

Hinweis:

Da der Bebauungsplan in erster Linie dazu dient, die planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit der bereits bestehenden Bebauung zu schaffen, gehen wir auch verbindlich davon aus, dass der Baubestand durch die Baugrenzen vollständig erfasst wird. Ein Abgleich mit dem Luftbild lässt z. T. vermuten, dass ostseitig im Bereich der Flur-Nr. 25 der Baubestand nicht vollständig durch die Baugrenzen abgedeckt wird. Dies wäre ggf. nochmals zu prüfen.

Für die weitere Abwicklung des Genehmigungsverfahrens wird auf jeden Fall ein maßstabsgerechter Bebauungsplan in Papierform erforderlich sein.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Durch die Festsetzung der Baulinien soll tatsächlich eine baurechtliche Absicherung größtenteils bereits bestehender Lagerregale erfolgen. Die Festlegung von Einzelbauräumen liefere der betrieblich notwendigen Flexibilität entgegen, weshalb für den in Ost-West-Richtung relativ schmalen Geltungsbereich ein zusammenhängender Bauraum festgesetzt wurde. Die Satzung wird um eine Festsetzung zur Bauweise ergänzt, wonach für die Bereiche SO1 und SO3 eine abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt wird, dass an den festgesetzten Baulinien ein einseitiger Grenzsanbau zugelassen ist.

Zu der anhand des Luftbildabgleichs möglicherweise nicht korrekten Baugrenze im Osten der Fl.Nr. 25 ist folgendes festzuhalten: Der festgesetzte im Grenzbe- reich der Fl.Nrn 25 und 26 verlaufende Fuß- und Radweg wurde eingemessen und liegt außerhalb der durch die bestehenden baulichen Anlagen definierten überbaubaren Fläche. Vermutlich rührt der Eindruck der nicht passenden Bau- grenze aus dem Verzug des Luftbildes gegenüber digitaler Flurkarte und örtli- chem Aufmaß.

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

Durch die Festsetzung der Baulinien soll tatsächlich eine baurechtliche Absicherung größtenteils bereits bestehender Lagerregale erfolgen. Die Festlegung von Einzelbauräumen liefere der betrieblich notwendigen Flexibilität entgegen, weshalb für den in Ost-West-Richtung relativ schmalen Geltungsbereich ein zusammenhängender Bauraum festgesetzt wurde. Die Satzung wird um eine Festsetzung zur Bauweise ergänzt, wonach für die Bereiche SO1 und SO3 eine abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt wird, dass an den festgesetzten Baulinien ein einseitiger Grenzsanbau zugelassen ist.

Zu der anhand des Luftbildabgleichs möglicherweise nicht korrekten Baugrenze im Osten der Fl.Nr. 25 ist folgendes festzuhalten: Der festgesetzte im Grenzbe- reich der Fl.Nrn 25 und 26 verlaufende Fuß- und Radweg wurde eingemessen



und liegt außerhalb der durch die bestehenden baulichen Anlagen definierten überbaubaren Fläche. Vermutlich rührt der Eindruck der nicht passenden Baugrenze aus dem Verzug des Luftbildes gegenüber digitaler Flurkarte und örtlichem Aufmaß.

- **Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, RegionalCenter Traunreut**
Schreiben vom 13.06.2017

„Gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen von Seiten der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG keine Einwände.

Wir möchten Sie bitten, im Teil II Begründung Punkt 1.4 Ver- und Entsorgung unseren Leitungsbestand mitaufzunehmen (siehe Lageplan M 1 : 250).

Textvorschlag:

"Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Erdgasmitteldruckleitung zur Ortsgasversorgung von Stein a. d. Traun. Diese Leitung kann auch zur Erdgasversorgung des „Sondergebietes Holzverarbeitung" genutzt werden.“

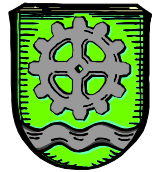
Wie bereits mit Ihnen telefonisch besprochen, bitten wir Sie auch, im Teil II Begründung Punkt 6 Flächenbilanz, die zeichnerische Darstellung der Verkehrsflächen dem Bebauungsplan anzupassen. Eventuell ist auch eine rechnerische Korrektur der Verkehrsflächen notwendig.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Begründung wird gemäß der Anregung der Energienetze Bayern ergänzt. Die Skizze zur Flächenbilanz in der Begründung wird korrigiert. Eine Änderung der Flächenangaben wird bei der Genauigkeit in der Begründung (Angabe in ha mit zwei Nachkommastellen) nicht erforderlich.

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

Die Begründung wird gemäß der Anregung der Energienetze Bayern ergänzt. Die Skizze zur Flächenbilanz in der Begründung wird korrigiert. Eine Änderung der Flächenangaben wird bei der Genauigkeit in der Begründung (Angabe in ha mit zwei Nachkommastellen) nicht erforderlich.

**Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:**

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**
Schreiben vom 17.05./23.05.2017

Überschwemmungsgebiete:

„Zur Thematik Überschwemmungsgebiete nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem angegebenen Planungsbereich weicht die rechtliche Ausgangslage von den tatsächlichen Gegebenheiten ab. Während neuere Ermittlungen ergeben haben, dass das Gelände bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) der Traun nicht bzw. nur peripher betroffen ist, besteht nach wie vor ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, das eine wasserrechtliche Genehmigungspflicht (§ 78 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 WHG) für Einzelvorhaben in diesem Gebiet hervorruft und einen Großteil der Fläche einbezieht.

Dies wurde dem Grundsatz nach in der Planung bereits berücksichtigt; die Darstellungen bzw. Formulierungen sind aber teilweise missverständlich und unvollständig. Folgende Änderungen sollten deshalb noch vorgenommen werden:

- Unter B Ziff. 5 (Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen) ist im Entwurf das ermittelte Überschwemmungsgebiet bei HQ₁₀₀ dargestellt. Dies sollte auch so bezeichnet werden. Zusätzlich ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich zu übernehmen und als solches zu bezeichnen.
- In der Begründung wird unter Ziff. 3 (letzter Absatz) darauf hingewiesen, dass „die ausnahmsweise Zulassung“ des Vorhabens gemäß § 78 WHG zu beantragen ist. Eine ausnahmsweise Zulassung wäre gemäß § 78 Abs. 2 WHG für Bauleitplanungen zu erteilen. Dies wird aber im vorliegenden Fall nicht für notwendig erachtet, da es sich nach den Angaben der Stadt nicht um eine erstmalige Bebauung, sondern um die planerische Absicherung eines seit Jahrzehnten bestehenden Betriebes handelt, was auch im Flächennutzungsplan bereits so dargestellt ist. Es ist daher ausreichend, für eventuelle bauliche Einzelmaßnahmen aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet eine Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG zu beantragen.

Wir bitten die Formulierungen entsprechend zu ändern.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Planzeichnung, die Hinweise durch Planzeichen sowie die Begründung werden gemäß Anregung des Landratsamtes, Wasserrecht und Bodenschutz ergänzt.



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

Die Planzeichnung, die Hinweise durch Planzeichen sowie die Begründung werden gemäß Anregung des Landratsamtes, Wasserrecht und Bodenschutz ergänzt.

- **Wasserwirtschaftsamt Traunstein**
Schreiben vom 13.06.2017

„Gemäß der Niederschrift zur Stadtratssitzung am 20.10.2016 wurden unsere fachlichen Informationen und Empfehlungen der Stellungnahme vom 04.11.2015, Az. 1-4622-TS Trt-16803/2015, zur Kenntnis genommen. Sie sind im aktuellen Planungsentwurf vom 20.10.2016 teilweise berücksichtigt.

Wir verweisen außerdem auf den E-Mail-Verkehr vom November 2015:

- E-Mail Herr Thomas Gattermann an Herrn Tutsch (Stadt Traunreut) und Herrn Fischer (AKFU Architekten) vom 18.11.2015
- E-Mail Herr Tutsch an Herrn Stettwieser (WWA Traunstein) vom 24.11.2015
- E-Mail Herr Stettwieser an Herrn Tutsch vom 25.11.2015.

Mit der erneuten Vorlage der Planungsunterlagen (Stand 20.10.2016) zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes ergeben sich keine neuen wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte.

Unsere frühere Stellungnahme vom 04.11.2015 und unser E-Mail vom 25.11.2015 gelten deshalb weiterhin uneingeschränkt.

Wir bitten weiterhin um Vorlage eines Entwässerungskonzeptes durch die Firma GaTo GmbH und Co. KG.

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Mit Stellungnahme vom 04.11.2016 hat das Wasserwirtschaftsamt sein grundsätzliches Einverständnis mit den Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung erklärt und darüber hinaus die Vorlage und Abstimmung eines Entwässerungskonzeptes durch den Grundeigentümer gefordert. Die Stadt wird auf die Fa. GaTO GmbH dahingehend einwirken, dass dies so erfolgt (Hinweis im Bebauungsplan). Die Anregungen und Hinweise aus dem E-Mail-Verkehr wurden in die Satzung übernommen.



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

Mit Stellungnahme vom 04.11.2016 hat das Wasserwirtschaftsamt sein grundsätzliches Einverständnis mit den Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung erklärt und darüber hinaus die Vorlage und Abstimmung eines Entwässerungskonzeptes durch den Grundeigentümer gefordert. Die Stadt wird auf die Fa. GaTO GmbH dahingehend einwirken, dass dies so erfolgt (Hinweis im Bebauungsplan). Die Anregungen und Hinweise aus dem E-Mail-Verkehr wurden in die Satzung übernommen.

Folgende Privatpersonen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

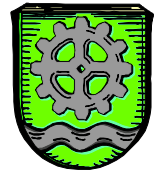
- **GaTo GmbH & Co. KG, Thomas Gattermann**
Schreiben vom 06.06.2017

„Folgendes ist mir in der 2. Auslegung des Bauleitplanverfahrens aufgefallen:

- Zu Punkt 6.3 und 2.3
Die Wandhöhen der Regale im Bereich SO 2 beziehen sich jetzt auf Höhen des Aufmaßes der ING Ingenieure. Ich möchte Sie bitten, das Höhenmaß 503.09 m, aus SO 1, auch für die für SO 2 geltenden Höhen zu verwenden. Die jetzt verwendete Höhe von 502.92 m würde dazu führen, dass Teile der Regalwände geringfügig höher sind als 7,00 m. Falls das Höhenmaß 502.92 m beibehalten werden soll, müssten die zulässigen Regalwandhöhen in diesem Bereich auf 7,20 m erhöht werden.
- Im Sondergebiet SO 1 befinden sich Bestandsgebäude, die immer wieder Nutzungen beherbergt haben und beherbergen, welche unabhängig von SO 2 und SO 3 waren und sind. Ich möchte nur darauf hinweisen, dass sich aktuell auch ein Radiosender in einem Bestandsgebäude befindet. Ist hier die Bezeichnung Groß- und Einzelhandel für einen Radiosender zutreffend?
- Könnten Sie mir bitte den Stadtratsbeschluss zur 1. Auslegung des Bauungsplanes zukommen lassen? Ich glaube, dass ich bisher nur den Beschlussvorschlag in meinen Unterlagen habe.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Festsetzung der Bezugshöhen erfolgte auf der Grundlage eines Aufmaßes und wurde für die einzelnen Teilgebietsflächen ausgemittelt. Da sich durch die Festsetzung im SO2, das in Nord-Süd-Richtung eine Längenausdehnung von knapp 130 m hat, durch den Bestand bereits eine geringfügige Überschreitung



der festgesetzten Wandhöhe (unter 20 cm) ergibt, soll der Höhenbezug für das SO2 entsprechend der Anregung angepasst (d.h. an wie im SO 1 festgesetzt) werden; entspricht + 17 cm.

Ein Radiosender ist nach den derzeitigen Festsetzungen nicht zulässig. Er könnte jedoch nach Auffassung der Stadt ohne, dass die grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplanes gefährdet würde, zugelassen werden. Hierfür muß die Festsetzung zur Art der Nutzung angepasst und der Bebauungsplan erneut (verkürzt) öffentlich ausgelegt werden.

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

Die Festsetzung der Bezugshöhen erfolgte auf der Grundlage eines Aufmaßes und wurde für die einzelnen Teilgebietsflächen ausgemittelt. Da sich durch die Festsetzung im SO2, das in Nord-Süd-Richtung eine Längenausdehnung von knapp 130 m hat, durch den Bestand bereits eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe (unter 20 cm) ergibt, soll der Höhenbezug für das SO2 entsprechend der Anregung angepasst (d.h. an wie im SO 1 festgesetzt) werden; entspricht + 17 cm.

Ein Radiosender ist nach den derzeitigen Festsetzungen nicht zulässig. Er könnte jedoch nach Auffassung der Stadt ohne, dass die grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplanes gefährdet würde, zugelassen werden. Hierfür muß die Festsetzung zur Art der Nutzung angepasst und der Bebauungsplan erneut (verkürzt) öffentlich ausgelegt werden.

Erneuter Billigungsbeschluss:

Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat billigt den Planentwurf für die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Sondergebiet Holzverarbeitung Stein a. d. Traun“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 24, 25, 27, 35/2, 35/4, 142/4, 142/5 sowie Teilflächen aus 35 und 142/6 der Gemarkung Stein a. d. Traun, Hauptstraße 1, i. d. F. v. 20.10.2016 mit der Begründung i. d. F. v. 20.10.2016 des Architekten Eberhard von Angerer, Lohensteinstraße 22, 81241 München, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind gemäß § 4 a BauGB erneut gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Einwendungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen erhoben werden können.



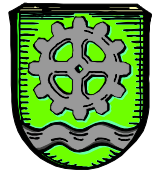
für 11	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat billigt den Planentwurf für die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Sondergebiet Holzverarbeitung Stein a. d. Traun“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 24, 25, 27, 35/2, 35/4, 142/4, 142/5 sowie Teilflächen aus 35 und 142/6 der Gemarkung Stein a. d. Traun, Hauptstraße 1, i. d. F. v. 20.10.2016 mit der Begründung i. d. F. v. 20.10.2016 des Architekten Eberhard von Angerer, Lohensteinstraße 22, 81241 München, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind gemäß § 4 a BauGB erneut gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Einwendungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen erhoben werden können.

2.3 Erlass einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Steineck“ der Stadt Traunreut; - Behandlung der Anregungen, erneuter Billigungsbeschluss

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 07.04.2017
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 07.04.2017
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein
Bereich Landwirtschaft
Schreiben vom 08.05.2017
- Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T
Schreiben vom 05.05.2017
- Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40
Schreiben vom 09.05.2017



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

- **Regierung von Oberbayern, München**
Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 10.04.2017

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 21.11.2016 zur geplanten Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Steineck“ Stellung genommen. Sie steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

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

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
Schreiben vom 21.04.2017

„Dem Vorhaben stehen keine naturschutzrechtlichen oder –fachlichen Bedenken entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die zustimmende Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Die zustimmende Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, wird zur Kenntnis genommen.

**Folgende Privatpersonen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:**

- **Franz Eichinger, Teisendorf**
Schreiben vom 17.04.2017

„Wie ich vor einigen Tagen mitbekommen habe, lässt die Stadt Traunreut in ihrem Auftrag eine neue Straße, welche auf der einen Seite an der östlichen Seite der Dieselstraße anschließt und auf der anderen Seite beim Geothermiekraftwerk in die Staatsstraße 2104 eingebunden wird, erstellen.

Zwischenzeitlich wurden mir von Ihrem Herrn Albrich einige Details genannt, welche mir nun die Möglichkeit geben, folgende Fragen aufzuführen und nach meinen Möglichkeiten hoffentlich verständlich zu erläutern:

1.

Nachdem mit vorgenannter Maßnahme die derzeit bestehende Straße ab dem Flurstück 1276 bis zum Flurstück 1276/5 (mit 1276/2, 1276/3 und 1276/4) teilweise bzw. komplett weggebaut wird und teilweise durch einen Geh- und Radweg ersetzt wird, stellen meine Geschwister und ich uns die Frage, wie denn die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken zukünftig gewährleistet werden kann. Es hat jedes meiner Geschwister, wie auch ich, durchaus den Bedarf separat zu seinem jeweiligen Grundstück für landwirtschaftliche Tätigkeiten selbst oder durch beauftragte Dritte zu gelangen, um jenes entsprechend zu bewirtschaften. Durch die neue Straßenführung ist dies wohl nicht mehr durchgängig möglich, da wir davon ausgehen, dass der Gehweg für eine entsprechende Belastung nicht gebaut und ggf. für landwirtschaftliche Gerätschaften zu schmal und ggf. nicht in geeigneter Weise erreichbar sein wird. Somit ist je eine separate Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken notwendig.

Für die jeweilige Abstimmung der je einzelnen Einfahrt bitten wir umgehend eine geeignete Planunterlage zu übermitteln, um die Positionierung abstimmen zu können.

Sollte Gegenteiliges oder Erläuterndes zu der geplanten Straßenführung in Hochreit/Steineck bereits im Stadtrat bzw. dem zuständigen Ausschuss beschlossen worden sein, so bitte ich Sie, mir eine entsprechende Abschrift zukommen zu lassen.

Sollte dem nicht so sein, so wird eine entsprechende Behandlung in den jeweiligen Gremien erwartet. Den Sitzungstermin bitte ich entsprechend mitzuteilen.

2.

Des Weiteren sind wir überrascht, dass mit dem Straßenbau die bereits in die Jahre gekommen bzw. nicht vorhandenen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation wohl nicht mit zur neuen Verlegung vorgesehen sind.

Sollte Gegenteiliges oder Erläuterndes im Zuge der geplanten Straßenführung in Hochreit/Steineck bereits im Stadtrat bzw. dem zuständigen Ausschuss be-



geschlossen worden sein, so bitte ich Sie, mir eine entsprechende Abschrift zukommen zu lassen.

Sollte dem nicht so sein, so wird eine entsprechende Behandlung in den jeweiligen Gremien erwartet. Den Sitzungstermin bitte ich entsprechend mitzuteilen.

3.

Nachdem bereits an der Wasserleitung an der Einsteinstraße weitere Verlegungsarbeiten vorgesehen sein sollen, wäre es eine vorteilhafte Gelegenheit, die bestehende, nicht mehr den technischen Anforderungen entsprechende Wasserversorgung aus der Richtung Mais, durch eine neue Leitung von der südlichen Seite aus, zu erneuern.

Sollte Gegenteiliges oder Erläuterndes im Zuge der geplanten Straßenführung in Hochreit/Steineck bereits im Stadtrat bzw. dem zuständigen Ausschuss beschlossen worden sein, so bitte ich Sie, mir eine entsprechende Abschrift zukommen zu lassen.

Sollte dem nicht so sein, so wird eine entsprechende Behandlung in den jeweiligen Gremien erwartet. Den Sitzungstermin bitte ich entsprechend mitzuteilen,

4.

Strom: Da hier eine Zuleitung der Versorgung über Dachträger immer noch erfolgt, was nicht mehr dem üblichen Standard entspricht, da das Bayernwerk die Gebäude immer noch über den Trafo im südlichen Bereich von Steineck versorgt, wäre auch hier Entsprechendes zur nachhaltigen, sicheren Versorgung umzusetzen.

Auch wenn, wie von Herrn Albrich angegeben, sich die Bayernwerke nicht entsprechend geäußert haben, sollte jedoch schon auch über die neue Trasse der Straße auch hier entsprechendes mit verlegt oder zumindest vorbereitet (Leerrohre) werden.

Sollte Gegenteiliges oder Erläuterndes im Zuge der geplanten Straßenführung in Hochreit/Steineck bereits im Stadtrat bzw. dem zuständigen Ausschuss beschlossen worden sein, so bitte ich Sie, mir eine entsprechende Abschrift zukommen zu lassen.

Sollte dem nicht so sein, so wird eine entsprechende Behandlung in den jeweiligen Gremien erwartet. Den Sitzungstermin bitte ich entsprechend mitzuteilen.

5.

Telekommunikation — neue Anbindung sicherlich auch im Sinne der Telekom, da in kurzer Vergangenheit, mehrfach umfassende Reparaturen erforderlich waren. — Breitbandoffensive könnte somit auch für Steineck mit genutzt werden. Auch hier ist wohl, wie von Herrn Albrich angegeben, die Telekom bisher nicht passend auf die Stadt Traunreut zugekommen. Es sollte jedoch trotzdem zur Stabilisierung, Verbesserung und nachhaltigen Versorgung, auch hier Entsprechendes mit verlegt oder zumindest vorbereitet (Leerrohre, ggf. auch durch andere Anbieter) werden.

Sollte Gegenteiliges oder Erläuterndes im Zuge der geplanten Straßenführung in Hochreit/Steineck bereits im Stadtrat bzw. dem zuständigen Ausschuss beschlossen worden sein, so bitte ich Sie, mir eine entsprechende Abschrift zukommen zu lassen.



Sollte dem nicht so sein, so wird eine entsprechende Behandlung in den jeweiligen Gremien erwartet. Den Sitzungstermin bitte ich entsprechend mitzuteilen.

6.

Abwasser - Bisher kein Kanal vorhanden. Durch den idealen Geländeverlauf wäre eine Verlegung einer entsprechenden Kanalleitung technisch, wie auch wirtschaftlich durch Nutzung mehrerer Synergieeffekte durchaus eine nochmalige Überlegung wert.

Sollte Gegenteiliges oder Erläuterndes im Zuge der geplanten Straßenführung in Hochreit/Steineck bereits im Stadtrat bzw. dem zuständigen Ausschuss beschlossen worden sein, so bitte ich Sie, mir eine entsprechende Abschrift zukommen zu lassen.

Sollte dem nicht so sein, so wird eine entsprechende Behandlung in den jeweiligen Gremien erwartet. Den Sitzungstermin bitte ich entsprechend mitzuteilen.

7.

Anbieten würden sich die vorgenannten Maßnahmen zudem, da im Rahmen einer Außenbereichssatzung weitere Wohngebäude gebaut werden sollten, was wir im Übrigen, sehr begrüßen.

8.

Je nach Leitungsführung für Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation, welche im Zuge der geplanten neuen Straßenführung verlegt werden kann, wäre ein erweitertes Interesse bezüglich der Flurnummern 1276, 1276/2, 1276/3, 1276/4 und 1276/5 gegeben.

Insbesondere eine jeweilige Verlegung eines Wasseranschlusses zu den einzelnen genannten Flurnummern wäre interessant, da durchaus das Interesse besteht, die einzelnen Grundstücke als Freizeitgrundstücke mit durchaus möglicher Gartengestaltung mit Pflanzenanbau zu nutzen. Hier bitte ich darum, entsprechende Möglichkeiten zur möglichen Realisierung aufzuzeigen und zu übermitteln.

Ansonsten gehe ich davon aus, dass für keines der genannten Grundstücke zukünftige Lasten entstehen.

Ich würde mich freuen, wenn Sie mir die vorgenannten Punkte entsprechend umfangreich erläutern könnten.

Für ggf. mögliche Klärungen vorab, wäre ich gern zu einem persönlichen Gespräch bei Ihnen im Haus oder auch gern vor Ort bereit.“

Stellungnahme Bayernwerk AG, Freilassing, vom 06.06.2017:

„Wie wir Vertretern der Stadt Traunreut bei einem Besuch in unserem Hause erläutert haben, können wir Ihnen auf die Anfrage von Herrn Eichinger Folgendes mitteilen:

- Eine Verkabelung der Niederspannungsfreileitung im Bereich Steineck ist derzeit von uns nicht vorgesehen.



- Die Erschließung der Grundstücke 1276/2 bis 1276/5 wird erst bei Vorliegen eines Bauantrages vorgenommen. Sollte der Wunsch seitens Herrn Eichinger auf vorzeitige Erschließung bestehen, so sind wir gerne bereit, ihm ein entsprechendes Kostenangebot zu erstellen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, vom 23.06.2017:

„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:

Mit Schreiben vom 02.12.2016 haben wir bereits Stellung zur Außenbereichssatzung „Steineck“ genommen. Dieses ist weiterhin gültig.

Der ungestörte Betrieb der Telekommunikationslinien muss weiterhin gewährleistet werden.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH plant im betroffenen Bereich (siehe Schreiben von Hr. Eichinger) **derzeit keine** Arbeiten an Ihrem Leitungsnetz vorzunehmen.

Seitens der Telekom ist ein Vorhaben für den Straßenbau in Hochreit eingestellt.

Die Spartenankunft erreichen Sie unter
<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/indes.html>.“

Stellungnahme Stadtwerke Traunreut vom 03.07.2017:

„Zum Schreiben des Herrn Eichinger vom 17.04.2017 geben wir bezüglich Wasserver- und Abwasserentsorgung folgende Stellungnahme:

Ziffer 2:

In der neuen Straßenführung von Dieselstraße bis Geothermiekraftwerk ist in Ausnahme im Bereich Dieselstraße kein Wasserver- und Abwasserentsorgungsleitungsbau vorgesehen. Der Ortsteil „Steineck“ wird also diesbezüglich nicht tangiert.

Ziffer 3:

Die Druckerhöhung Mais für den Ortsteilteil „Steineck“ wurde 2010 erneuert. Wir ersetzen die bisherige unterirdische Druckerhöhungsanlage durch ein Gebäude mit drei Pumpen und einem Membrandruckbehälter ohne Umsatzsteuer für 82 T



€. Die Wasserversorgung ist damit in einem Top-Zustand. Eine neue Erschließung aus Richtung Süden ist nicht erforderlich.

Ziffer 6:

Das Abwassertechnische Konzept Traunreut aus dem Jahre 2003 sieht eine Kanalisierung des Ortsteiles „Steineck“ und Anschluss an die Kläranlage Traunreut nicht vor. Es haben sich auch keine neuen Erkenntnisse bezüglich wirtschaftlicher und technischer Machbarkeit ergeben.

Ziffer 8:

Ohne Bebauung lehnen wir die Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes (Beispiel: gärtnerische Nutzung) u. a. wegen Verkeimungsgefahr ab.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die einzelnen Fachstellen und Spartenträger haben zu den einzelnen Punkten Stellung genommen.

Ziffer 1:

Ausgehend von der neuen Straßenanbindung wird je eine gemeinsame Zufahrt zu den Grundstücken Fl.Nrn. 1276 und 1276/2 bzw. 1276/3 und 1276/4 sowie vom neu zu erstellenden Anschluss für den Ortsteil Steineck eine weitere Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 1276/5 geschaffen. Somit ist eine Anfahrbarkeit aller fünf Grundstücke gewährleistet.

Ziffer 2:

Mit Ausnahme im Bereich der Dieselstraße ist im gesamten Verlauf der Straßenführung zwischen Dieselstraße und Geothermiekraftwerk kein Wasserver- bzw. Abwasserentsorgungsleitungsbau vorgesehen. Im Ortsteil Steineck ist kein Straßenausbau, außer der neuen Anbindung, vorgesehen. Hinsichtlich der weiteren Sparten wird auf die nachfolgenden Ziffern verwiesen.

Ziffer 3:

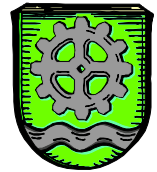
Im Jahr 2010 wurde die Druckerhöhung Mais für den Ortsteil Steineck erneuert. Nach Mitteilung der Stadtwerke Traunreut ist die Wasserversorgung in Steineck in einem Top-Zustand. Eine Erschließung aus Süden ist nicht erforderlich.

Ziffer 4:

Nach Mitteilung der Bayernwerk AG ist eine Verkabelung der Niederspannungsfreileitung im Bereich Steineck derzeit nicht vorgesehen.

Ziffer 5:

Nach Mitteilung der Deutschen Telekom Technik GmbH plant diese derzeit keine Arbeiten an ihrem Leitungsnetz in Steineck.



Ziffer 6:

Gemäß dem abwassertechnischen Konzepts der Stadtwerke Traunreut aus dem Jahr 2003 ist eine Kanalisation des Ortsteils Steineck und ein Anschluss an die Kläranlage Traunreut nicht vorgesehen.

Ziffer 7:

Im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Steineck“ sind momentan drei zusätzliche Gebäude vorgesehen.

Ziffer 8:

Nach Mitteilung der Spartenträger sind im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1276, 1276/2, 1276/3, 1276/4 und 1276/5 derzeit keine Maßnahmen zum Ausbau des Versorgungsnetzes geplant. Seitens der Bayernwerk AG erfolgt eine Erschließung erst bei Vorliegen eines Bauantrages. Sollte dies früher gewünscht sein, müssten die Kosten vom Antragsteller getragen werden. Die Stadtwerke Traunreut lehnen ohne Bebauung eine Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes u. a. wegen Verkeimungsgefahr ab.

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

Die einzelnen Fachstellen und Spartenträger haben zu den einzelnen Punkten Stellung genommen.

Ziffer 1:

Ausgehend von der neuen Straßenanbindung wird je eine gemeinsame Zufahrt zu den Grundstücken Fl.Nrn. 1276 und 1276/2 bzw. 1276/3 und 1276/4 sowie vom neu zu erstellenden Anschluss für den Ortsteil Steineck eine weitere Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 1276/5 geschaffen. Somit ist eine Anfahrbarkeit aller fünf Grundstücke gewährleistet.

Ziffer 2:

Mit Ausnahme im Bereich der Dieselstraße ist im gesamten Verlauf der Straßenführung zwischen Dieselstraße und Geothermiekraftwerk kein Wasserver- bzw. Abwasserentsorgungsleitungsbau vorgesehen. Im Ortsteil Steineck ist kein Straßenausbau, außer der neuen Anbindung, vorgesehen. Hinsichtlich der weiteren Sparten wird auf die nachfolgenden Ziffern verwiesen.

Ziffer 3:

Im Jahr 2010 wurde die Druckerhöhung Mais für den Ortsteil Steineck erneuert. Nach Mitteilung der Stadtwerke Traunreut ist die Wasserversorgung in Steineck in einem Top-Zustand. Eine Erschließung aus Süden ist nicht erforderlich.

Ziffer 4:

Nach Mitteilung der Bayernwerk AG ist eine Verkabelung der Niederspannungsfreileitung im Bereich Steineck derzeit nicht vorgesehen.



Ziffer 5:

Nach Mitteilung der Deutschen Telekom Technik GmbH plant diese derzeit keine Arbeiten an ihrem Leitungsnetz in Steineck.

Ziffer 6:

Gemäß dem abwassertechnischen Konzepts der Stadtwerke Traunreut aus dem Jahr 2003 ist eine Kanalisation des Ortsteils Steineck und ein Anschluss an die Kläranlage Traunreut nicht vorgesehen.

Ziffer 7:

Im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Steineck“ sind momentan drei zusätzliche Gebäude vorgesehen.

Ziffer 8:

Nach Mitteilung der Spartenträger sind im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1276, 1276/2, 1276/3, 1276/4 und 1276/5 derzeit keine Maßnahmen zum Ausbau des Versorgungsnetzes geplant. Seitens der Bayernwerk AG erfolgt eine Erschließung erst bei Vorliegen eines Bauantrages. Sollte dies früher gewünscht sein, müssten die Kosten vom Antragsteller getragen werden. Die Stadtwerke Traunreut lehnen ohne Bebauung eine Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes u. a. wegen Verkeimungsgefahr ab.

- **Rechtsanwalt Christoph Wamsler, Traunstein,
im Auftrag der Mandanten Eheleute Christine und Georg Pölzl, Sankt
Georgen**
Schreiben vom 29.05.2017

„Unter Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung zeige ich an, dass ich die Eheleute Christine und Georg Pölzl, Steineck 3, 83368 Sankt Georgen, anwaltlich vertrete.

Meine Mandanten sind gemeinsam Miteigentümer der auf dem Grundstück Flur-Nr. 1246 der Gemarkung Stein a. d. Traun gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle und der zu dieser landwirtschaftlichen Hofstelle gehörenden landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung der Hofstelle.

Meine Mandanten betreiben zwar aktuell keine Landwirtschaft mehr und haben die zu der Hofstelle gehörenden landwirtschaftlichen Nutzflächen derzeit verpachtet. Sie betreiben aber eine Pferdehaltung. Es ist außerdem auch nicht auszuschließen, dass der Schwiegersohn und die Tochter meiner Mandanten in absehbarer Zeit den landwirtschaftlichen Betrieb wieder aufnehmen werden und dann auf die vorhandenen Gebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle angewiesen sind.



Bei dem nun vorliegenden Entwurf der Außenbereichssatzung „Steineck“ wird, wie auch der Begründung zu dieser Außenbereichssatzung entnommen werden kann, von einem derzeit noch vorhandenen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb ausgegangen, der derzeit Pferde hält. Hierbei handelt es sich entgegen den Ausführungen in Ziffer 1 der Begründung nicht um das Anwesen Steineck 4, sondern um das Anwesen meiner Mandanten. Im Übrigen wird festgestellt, dass Milchviehhaltung, Rinderzucht oder eine anderweitige landwirtschaftliche Nutzung sonst in Steineck nicht mehr besteht.

Der vorliegende Entwurf der Ortsabrundungssatzung „Steineck“ dient der Ausweisung von drei zusätzlichen Baufenstern, wobei zwei Baufenster auf dem Grundstück Flur-Nr. 1250 der Gemarkung Stein a. d. Traun und ein Baufenster auf dem Grundstück Flur-Nr. 1244 (Ersatzbau für ein derzeit dort noch vorhandenes landwirtschaftliches Nebengebäude, das abgebrochen werden soll) vorgesehen sind.

Durch die geplante zusätzliche Wohnbebauung ist damit zu rechnen, dass eine Wiederaufnahme des landwirtschaftlichen Betriebes im Bereich der ehemaligen Hofstelle meiner Mandanten nicht oder zumindest nur mit erheblichen Schwierigkeiten und Auflagen möglich sein wird. Umso mehr gilt dies für eventuelle Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für einen künftigen landwirtschaftlichen Betrieb auf dieser Hofstelle.

Allein die Tatsache, dass Steineck derzeit bereits, obwohl es sich um eine reine Außenbereichslage handelt, in den Randbereichen teilweise durch Wohnbaunutzung geprägt ist, rechtfertigt es nicht, eine Außenbereichssatzung zu erlassen, die eine weitere zusätzliche Wohnbebauung zulässt, die ohne Erlass dieser Satzung im Außenbereich mangels Privilegierung unzulässig wäre.

Unabhängig davon stellt sich für meine Mandanten auch die Frage, warum seitens der Stadt Traunreut für die im Eigentum meiner Mandanten befindlichen Flächen kein zusätzliches Baurecht vorgesehen ist, obwohl man bei Erlass der Außenbereichssatzung „Steineck“ erkennbar von der Annahme ausgegangen ist, dass meine Mandanten ihren landwirtschaftlichen Betrieb bereits aufgegeben haben. Hier wäre dann zumindest ähnlich wie auf dem Grundstück Flur-Nr. 1244 der Gemarkung Stein a. d. Traun an die Schaffung von zumindest zwei zusätzlichen Baurechten im Bereich des derzeit noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nebengebäudes zu denken.“

- **Rechtsanwalt Christoph Wamsler, Traunstein,
im Auftrag der Mandanten Eheleute Christine und Georg Pölzl, Sankt
Georgen**

E-Mail vom 07.06.2017

„In oben bezeichneter Angelegenheit komme ich zurück auf die E-Mail von Herrn Tutsch vom 31.05.2017 und übermittle in der Anlage die von meinen Mandanten



erstellte Planskizze, der Sie entnehmen können, in welchem Bereich meine Mandanten ausgehend von der Annahme der endgültigen Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs gerne ein zusätzliches Baurecht, d. h. zusätzliche Bauplätze für Wohnbebauung haben würden.

Abweichend von meiner Stellungnahme vom 29.05.2017 sollten die zusätzlichen Bauräume nicht im Bereich der derzeit noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nebengebäude ausgewiesen werden, sondern angrenzend daran.“

Stellungnahme Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40, E-Mail vom 29.06.2017:

„Die Einschätzung der Stadt Traunreut zum Bebauungsvorschlag von Herrn RA Wamsler wird von meiner Seite geteilt.

Die Grenzen der Satzung werden nämlich durch den bebauten Bereich bestimmt. Da die Satzung die Funktion der Lückenfüllung in diesem bebauten Bereich hat, ist es nicht zulässig, eindeutig dem unbebauten Außenbereich zuzurechnende Grundstücke in die Satzung aufzunehmen. Der Geltungsbereich darf also nicht in den Außenbereich hinausgreifen; von daher rechtfertigt sich auch die Bezeichnung der Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB als Lückenfüllungssatzung. In der Praxis wird daher um die vorhandene Bebauung gleichsam ein Band gelegt, um so die Grenzen des bebauten Bereichs im Außenbereich zu fixieren.

Bei strittiger Beurteilung, ob ein Grundstück von den Grenzen der Satzung noch erfasst werden kann oder nicht, wird danach zu entscheiden sein, ob das fragliche Grundstück noch durch die (den bebauten Bereich bildende) Bebauung geprägt ist.

Dementsprechend geht mir auch der Alternativvorschlag der Stadt Traunreut schon zu weit. Bei großzügiger Auslegung könnte allenfalls der Bereich des Fahrsilos noch in den Satzungsumgriff aufgenommen werden. Im übrigen ist eine Außenbereichssatzung mit ihrem vereinfachten Verfahren und den geringen Steuerungsmöglichkeiten nicht dafür geeignet, Baurecht in größerem Umfang zu ermöglichen.

Für Rückfragen dazu stehe ich Dir gerne zur Verfügung.“

- **Familie Pölzl, Sankt Georgen**
Schreiben vom 05.07.2017
und
- **Familie Wartha, Sankt Georgen**
Schreiben vom 07.07.2017

„Bürgermeister Ritter hat uns am Montag, den 03.07.2017 telefonisch den neuen Beschluss der Außenbereichssatzung Steineck mitgeteilt. Gemäß seinen Ausführungen wird die Baugrundfläche in Steineck um die Fläche der Fahrsilos, welche zu Steineck 3 gehören erweitert.

Da wir mit dem aktuellen Beschluss nicht einverstanden sind, möchten wir hiermit erneut Einspruch einlegen.

Bitte informieren Sie uns schriftlich über weitere Termine und Beschlüsse zur Außenbereichssatzung Steineck.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Schreiben vom 29.05.2017 regte RA Christoph Wamsler an, im Bereich der derzeit noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nebengebäude zumindest zwei zusätzliche Bauräume zu schaffen. Daraufhin wurde er gebeten mitzuteilen, wo sich seine Mandanten dies wünschen.

Mit Email vom 07.06.2017 teilte er mit, dass dies nicht im Bereich der bisherigen landwirtschaftlichen Nebengebäude erfolgen soll, sondern nordwestlich der Hofstelle. Zu diesem neuen Vorschlag wurde eine Stellungnahme des Kreisbaumeisters eingeholt (siehe E-Mail vom 29.06.2017). Der beantragte Umgriff kann nicht in eine Außenbereichssatzung aufgenommen werden, da sich dieser völlig in den unbebauten Bereich hinein erstreckt. Eine vom Stadtbauamt vorgeschlagene kleinere Lösung fand ebenfalls nicht die Zustimmung des Kreisbaumeisters. Nach seinem Vorschlag könnte bei großzügiger Auslegung maximal der Bereich der bestehenden Fahrsilos mit in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Dies wurde der Familie Pölzl telefonisch durch den Ersten Bürgermeister Ritter mitgeteilt.

Gegen diesen Vorschlag erhoben die Familien Pölzl mit Schreiben vom 05.07.2017 und Wartha vom 07.07.2017 erneut Einspruch.

Da eine Ausweitung des Geltungsbereichs, wie von Familie Pölzl beantragt, in den unbebauten Bereich hinein rechtlich nicht möglich ist, andererseits die Vorschläge des Kreisbaumeisters bzw. des Stadtbauamtes im Bereich der landwirtschaftlichen Nebengebäude oder des Fahrsilos seitens der Familie Pölzl strikt abgelehnt werden, kann dem Antrag nicht entsprochen werden.

Zu den Ausführungen von Herrn RA Christoph Wamsler im Schreiben vom 29.05.2017, betreffend die Einschränkungen bei einer möglichen Wiederaufnahme des landwirtschaftlichen Betriebes auf dem Flurstück 1246, ist in Rücksprache mit dem Landratsamt Traunstein (Bauamt und Immissionsschutz) für eine qualifizierte Abwägung die Erarbeitung eines Immissionsgutachtens angeraten, um sowohl die Belange des möglichen landwirtschaftlichen Betriebes als auch der neu geplanten Wohnbebauung abzuwägen. In dem Gutachten ist auch auf die Art der landwirtschaftlichen Nutzung (z. B. Rinderhaltung), die mögliche Intensität (z. B. wieviel Rinder können gehalten werden) einzugehen.

Schreiben vom 18.07.2017 der Familien Pölzl und Wartha, Sankt Georgen:

„Der Einspruch der Familie Pölzl vom 05.07.2017 sowie der Einspruch der Familie Wartha vom 07.07.2017 werden zurückgezogen.“



Wir bitten um eine Ausweisung bzw. Erweiterung der Ortsrandsatzung im Bereich der Fahrsilos.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die beantragte Erweiterung des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung „Steineck“ gemäß dem Antrag der Familien Pölzl und Wartha wird für den Bereich des Fahrsilos berücksichtigt.

Es ist ein Immissionsgutachten zu beauftragen, um die Belange der Landwirtschaft und der neuen Wohnbebauung abzuwägen. Sollten sich aufgrund des Gutachtens Änderungen an der Planung ergeben, sind diese einzuarbeiten.

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

Die beantragte Erweiterung des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung „Steineck“ gemäß dem Antrag der Familien Pölzl und Wartha wird für den Bereich des Fahrsilos berücksichtigt.

Es ist ein Immissionsgutachten zu beauftragen, um die Belange der Landwirtschaft und der neuen Wohnbebauung abzuwägen. Sollten sich aufgrund des Gutachtens Änderungen an der Planung ergeben, sind diese einzuarbeiten.

Billigungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat billigt die Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Steineck“ der Stadt Traunreut gemäß § 35 Abs. 6 BauGB des aquasoli Ingenieurbüros, Inh. Bernhard Unterreitmeier, Hauerninger Straße 1 a, 83313 Siegsdorf, i. d. F. v. 26.01.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 26.01.2017, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Vorliegen des Immissionsgutachtens und der Einarbeitung der sich daraus evtl. ergebenden Planänderungen, diese Satzung auf die Dauer eines Monats nochmals öffentlich auszulegen.

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

Der Stadtrat billigt die Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Steineck“ der Stadt Traunreut gemäß § 35 Abs. 6 BauGB des aquasoli Ingenieurbüros, Inh. Bernhard Unterreitmeier,



Hauertinger Straße 1 a, 83313 Siegsdorf, i. d. F. v. 26.01.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 26.01.2017, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Vorliegen des Immissionsgutachtens und der Einarbeitung der sich daraus evtl. ergebenden Planänderungen, diese Satzung auf die Dauer eines Monats nochmals öffentlich auszulegen.

2.4 **Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Hörpolding Klosterweg“; Behandlung der Anregungen - Billigungsbeschluss**

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 02.06.2017

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

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
Schreiben vom 02.06.2017

„Dem Vorhaben stehen keine naturschutzrechtlichen oder –fachlichen Bedenken entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die zustimmende Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, wird zur Kenntnis genommen.

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

Die zustimmende Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, wird zur Kenntnis genommen.



- **Stadtwerke Traunreut**
Schreiben vom 12.06.2017

„Zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

- Die Wasserversorgung ist gesichert.
- Die Schmutzwasserentsorgung ist gesichert.
- Es darf kein Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
- Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass kein Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden darf, wird ergänzt.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass kein Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden darf, wird ergänzt.

- **Regierung von Oberbayern, München**
Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 14.06.2017

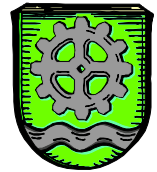
„Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung des im Wesentlichen bereits bebauten Gebietes am Klosterweg im Nordosten von Hörpolding geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von insgesamt ca. 1,45 ha, wovon ca. 0,9 ha als Allgemeines Wohngebiet und etwa 0,4 ha als Mischgebiet festgesetzt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich nach unserem Kenntnisstand insgesamt als gemischte Baufläche dargestellt.

Bewertung

Der Bebauungsplan „Hörpolding Klosterweg“ steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.



Aufgrund der im Westen verlaufenden Bundesstraße B 304 sowie der Bahnlinie Mühlendorf -Traunstein ist den Belangen des Lärmschutzes in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde Rechnung zu tragen (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass aufgrund der jüngsten Rechtsprechung des BayVGH im Mischgebiet durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. Urteile des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201 und vom 28.02.2017, AZ: 15 N 15.2042).

Mit Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters bitten wir zudem um entsprechende Mitteilung sobald der Flächennutzungsplan bezüglich des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes angepasst wird (vgl. Art. 30 BayLPIG).“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die grundsätzliche Zustimmung der höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Die untere Immissionsschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt. Aufgrund der abgegebenen Stellungnahme wird eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.

Der Hinweis hinsichtlich der unzulässigen Einzelhandelsagglomeration wird berücksichtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen der nächsten Änderung des FNP berücksichtigt.

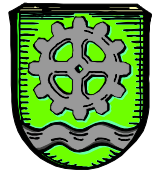
für 11	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Die grundsätzliche Zustimmung der höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Die untere Immissionsschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt. Aufgrund der abgegebenen Stellungnahme wird eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.

Der Hinweis hinsichtlich der unzulässigen Einzelhandelsagglomeration wird berücksichtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen der nächsten Änderung des FNP berücksichtigt.



- **Bayernwerk AG, Netzcenter Freilassing**
Schreiben vom 12.06.2017

„Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht/Bodenschutz, SG 4.16**
Schreiben vom 21.06.2017

Wasserschutzgebiete:

„Die Grenzen des Wasserschutzgebietes für den Brunnen „Hörpolding“ sind im Bebauungsplan darzustellen.“

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.

Wir weisen darauf hin, dass eine Niederschlagswasserbeseitigung nur außerhalb der Grenzen des Wasserschutzgebietes nach NWFreiV erfolgen kann.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Grenze des Wasserschutzgebietes wird in den Plan aufgenommen.

Die bereits enthaltenen Hinweise bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung werden entsprechend überarbeitet.



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

Die Grenze des Wasserschutzgebietes wird in den Plan aufgenommen.
Die bereits enthaltenen Hinweise bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung werden entsprechend überarbeitet.

- **Staatliches Bauamt Traunstein**
Schreiben vom 13.06.2017

Hinweis:

„Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.“

Wenn schon Sichtdreiecke in den Lageplan eingetragen werden, sollten diese auch freigehalten werden (Bebauung) bzw. der Realität entsprechen (Sichtstrahl führt ins Nichts).“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Ein Hinweis hinsichtlich der Lärmemissionen durch die Bundesstraße ist bereits enthalten.

Die Sichtdreiecke werden überarbeitet.

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

Ein Hinweis hinsichtlich der Lärmemissionen durch die Bundesstraße ist bereits enthalten.

Die Sichtdreiecke werden überarbeitet.

- **Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, RegionalCenter Traunreut**
Schreiben vom 21.06.2017

„Gegen das o. g. Bauvorhaben bestehen unsererseits keine Einwände.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die zustimmende Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG wird zur Kenntnis genommen.



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

Die zustimmende Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG wird zur Kenntnis genommen.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut**
Schreiben vom 26.06.2017

Frau Stadträtin Hübner war während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 07.06.2017 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:

Im Geltungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationsanlagen (Kabelverzweiger und TK-Linien) der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese TK-Anlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Ein Hinweis zu Versorgungsleitungen ist bereits enthalten.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Ein Hinweis zu Versorgungsleitungen ist bereits enthalten.



- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein**
Bereich Landwirtschaft
Schreiben vom 28.06.2017

„Da an das Baugebiet südlich landwirtschaftliche Flächen angrenzen, schlagen wir vor, sinngemäß folgende Hinweise, z. B. in den textlichen Festsetzungen zur Vermeidung von Konflikten, aufzunehmen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Duldung dieser Immissionen ist sicherzustellen.

Ansonsten bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die textlichen Hinweise werden entsprechend ergänzt.

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

Die textlichen Hinweise werden entsprechend ergänzt.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T**
Schreiben vom 03.07.2017

„In Nr. 7.1 - Festsetzungen durch Text - und in der Begründung werden passive Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm beschrieben und festgesetzt. Diese werden jedoch nicht näher erläutert und begründet. Sie sind auch nicht konkret genug (z. B. betroffene Fassaden, maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche, etc.). Hierzu sollten detaillierte Berechnungen und Festsetzungen erfolgen.“

Auf Flur-Nrn.544, 544/13 und 544/12 befinden sich bereits bestehende lärmrelevante gewerbliche Nutzungen (Sägewerk und Holzhandel, Wasserkraftwerk). Nähere Angaben hierzu sind den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Aus fachtechnischer Sicht wird empfohlen, eine schalltechnische Untersuchung durch ein zugelassenes Fachbüro mit der Ermittlung und Bewertung der Lärmimmissionen (Gewerbe- und Verkehrslärm) und der Erarbeitung von Schallschutzmaßnahmen zu beauftragen.



Auf das IMS IIB5-4611-002/10 - Lärmschutz in der Bauleitplanung - vom 25.07.2014 wird hingewiesen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Gemäß der Empfehlung wird eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Schallimmissionen durch Gewerbe und Verkehrslärm beauftragt.

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

Gemäß der Empfehlung wird eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Schallimmissionen durch Gewerbe und Verkehrslärm beauftragt.

Herr Stadtrat Josef Winkler verlässt die Sitzung um 18:50 Uhr.

- **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, München**
Schreiben vom 03.07.2017

Strecke 5730 / Traunstein - Garching / Bahn-km ca. 12,8-12,9 / rechts der Bahn

„Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

1. Immobilienrechtliche Belange

Bahneigener Grundbesitz innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vorhanden.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

2. Infrastrukturelle Belange

Die Maßnahme erfolgt in der Nähe des Bahnübergangsbereichs des BÜ Mühlweg, Bahn-km 12,871. Bei geplanten Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) erhalten bleiben.



Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzungen auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Die Entwässerung des Baugrundstücks darf nicht auf oder über Bahngrund erfolgen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

3. Hinweise für Bauten in der Nähe der Bahn

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z. B. (Mobil-)Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicherzustellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.



Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH eine kostenpflichtige (derzeit ca. 500 Euro) schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Baugesuch, bei der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH, Bezirksleiter Fahrbahn, Herr Nico Höfling, Friedrich-Ebert-Straße 7, Tel. 0160/97446022, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB AG nicht durchgeführt. Vor jeglichen Maßnahmen im Grenzbereich (Einfriedungen etc.) ist ca. 6 bis 8 Wochen vor Baubeginn eine entsprechende Anfrage an die DB AG, DB Immobilien Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München, ktb.muenchen@deutschebahn.com, zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Materialien entlang der Bahngrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Stoffe in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

4. **Schlussbemerkungen**

Spätere Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns hierfür Bedingungen und Auflagen vor.

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

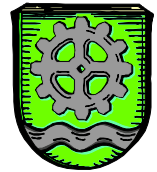
Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Ellenberg, zu wenden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Plan berücksichtigt.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Plan berücksichtigt.



Herr Stadtrat Jobst verlässt die Sitzung um 18:55 Uhr.

- **Wasserwirtschaftsamt Traunstein**
Schreiben vom 30.06.2017

Herr Stadtrat Stoib war während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

„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**
- entfällt -
- 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**

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

Die südlich gelegenen Grundstücke des überplanten Gebietes Fl.-Nrn. 544/7, 544/6 und 544/12 liegen nach unseren Erkenntnissen zum Teil im Wasserschutzgebiet für die Brunnen der Wasserversorgung Hörpolding. In



den vorgelegten Unterlagen ist nicht klar erkennbar, wie weit noch weitere Grundstücke betroffen sind.

Wir bitten, die Grenze des Wasserschutzgebiets in den Planunterlagen klar erkenntlich darzustellen.

Das Wasserschutzgebiet aus dem Jahre 1987 entspricht in wesentlichen Teilen nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind daher eine Überprüfung des Schutzgebietsumgriffes sowie eine Anpassung des Verordnungstextes erforderlich. Uns liegen keine neueren Kenntnisse darüber vor, ob und wie weit das Plangebiet im Zustrombereich der Brunnen liegt.

Wir bitten außerdem, im Textteil zum Bebauungsplan auf die Betroffenheit durch das Wasserschutzgebiet und auf die Schutzgebietsverordnung (Verbotskatalog) hinzuweisen. Die Vorgaben durch die Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten bzw. falls erforderlich, sind Ausnahmegenehmigungen zu beantragen.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Stadtwerke Traunreut sichergestellt. Der Versorgungsträger ist zum Vorhaben zu hören.

4.2 Oberflächengewässer/Überschwemmungssituation

4.2.1 Oberflächengewässer

Östlich des geplanten Vorhabens befinden sich der Mühlbach (Gewässer III. Ordnung) sowie die Traun.

Das Planungsgebiet liegt im faktischen und berechneten Überschwemmungsgebiet. Beim Hochwasser 2013 war das Gebiet von Überschwemmungen massiv betroffen.

Die Stadt Traunreut plant derzeit einen Hochwasserschutz für Hörpolding. Aus unserer Sicht sind nach der derzeitigen Situation weitere Verdichtungen in der Bebauung oder eine Erhöhung des Gefährdungspotentials nicht möglich. Wir raten dringend davon ab, bis ein wirksamer Hochwasserschutz fertiggestellt ist.

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 Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir empfehlen daher § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

Wir weisen darauf hin, dass ein nicht konkret ermittelter Anteil des Hochwassers durch die flächenhaften Zuflüsse aus den westlich gelegenen Einzugsgebieten verursacht war.

4.3 Abwasserentsorgung

4.3.1 Öffentlicher Kanal

Das Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen. Dabei ist ein Trennsystem vorzusehen (vgl. §55, Abs. 2 WHG).

4.3.2 Niederschlagswasser

Mit der geplanten Niederschlagswasserentsorgung gemäß Nr. 4.1.2 der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf vom 30.05.2017 sind wir wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich einverstanden. Bei der Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers sind für den vorsorgenden Gewässerschutz jedoch bestimmte Regeln einzuhalten.

Wir bitten daher, folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte 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 linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

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.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Sollte eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich sein, ist diese bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraße).

4.3.3 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 Altlastenbehandlung 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.

Das Landratsamt (Abteilung 6 - Gesundheit und SG 5.16 - Wasserrecht) erhält einen Abdruck der Stellungnahme.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Grenze des Wasserschutzgebietes sowie ein Hinweis auf die Schutzgebietsverordnung werden in den Plan aufgenommen.

Hinweise auf die Gefährdung und empfohlene Schutzmaßnahmen werden im Plan berücksichtigt. Es handelt sich jedoch um die Überplanung eines bereits vollständig bebauten Bereichs. Eine weitere Verdichtung in der Bebauung ist kaum vorgesehen.

Die Regelungen hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung werden entsprechend ergänzt.

Kenntnisse über potentielle punktuelle Altlasten sind der Stadt Traunreut nicht bekannt.

Auch wurden in der Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, SG Wasserrecht und Bodenschutz, keine entsprechenden Hinweise abgegeben. Wir werden jedoch nochmals konkret nachfragen.

für 8	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die Grenze des Wasserschutzgebietes sowie ein Hinweis auf die Schutzgebietsverordnung werden in den Plan aufgenommen.

Hinweise auf die Gefährdung und empfohlene Schutzmaßnahmen werden im Plan berücksichtigt. Es handelt sich jedoch um die Überplanung eines bereits vollständig bebauten Bereichs. Eine weitere Verdichtung in der Bebauung ist kaum vorgesehen.

Die Regelungen hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung werden entsprechend ergänzt.

Kenntnisse über potentielle punktuelle Altlasten sind der Stadt Traunreut nicht bekannt.

Auch wurden in der Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, SG Wasserrecht und Bodenschutz, keine entsprechenden Hinweise abgegeben. Wir werden jedoch nochmals konkret nachfragen.



- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 29.06.2017

„Grundsätzlich besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Die bestehende Gebäudekonstellation auf den Flurstücken 544/12 und 544/13 entspringt vermutlich einer gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzung. Eine Neubebauung mit ähnlicher Struktur und möglicherweise überwiegender Wohnnutzung wäre aus ortsplanerischer Sicht verfehlt.

Die großen Baufenster und der Höhengsprung auf 3 Vollgeschosse könnten z. B. durch eine Mischnutzung von Wohnen in Kombination mit Gewerbe begründet sein.

In der Begründung sollte daher auf die ortsplanerische Zielstellung insbesondere für diese Grundstücke näher eingegangen werden, um das bauleitplanerische Konzept überhaupt nachvollziehen zu können.

Auch im Bebauungsplan sollten im Rahmen der Feinsteuerung entsprechende Festlegungen getroffen werden.

Die Festsetzung eines Mischgebietes für genau nur diese beiden Parzellen ist zudem bauleitplanerisch fragwürdig, weil dies nicht dem eigentlichen Anspruch eines Baugebietes mit gemischter Nutzung gerecht wird.

Auch dürfte die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes entlang der Bundesstraße und der Bahnlinie immissionsschutztechnische Fragen aufwerfen, wozu bisher wenig in der Begründung ausgeführt ist.

Auch wenn es sich um bestehende Wohnbebauung handelt und sich von der Lärmbelastung her wie in der Begründung ausgeführt ist „nichts verändert“, wird im Zuge der Neuaufstellung auch eine Neubeurteilung erforderlich.

Hierzu wird allerdings auf die Stellungnahme des Sachgebietes Immissionsschutz verwiesen.

Die Höhenlage der Gebäude ist nicht hinreichend definiert. In diesem Zusammenhang ist der nachstehende Auszug sinngemäß zu beachten.

VG München, Urteil vom 24.08.2010 - M 1 K 10.1525

Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit sind bestimmte Anforderungen an die Bezugspunkte zu stellen. Dazu gehört, dass die Bezugspunkte feste Bezugspunkte sind und Veränderungen nicht zu erwarten sind. Dies gilt gleichermaßen für die unteren wie die oberen Bezugspunkte. Als untere Bezugspunkte der in Meter festzusetzenden Höhe sind zu nennen: die festgesetzte Höhenlage



der anbaufähigen Verkehrsfläche, trigonometrische Punkte sowie die mittlere Höhe des Meeresspiegels. Die natürliche Geländeoberfläche ist als Bezugspunkt grundsätzlich nicht geeignet, da sie nicht ausreichend gegen Veränderungen gesichert ist. Auf Punkte oder Ebenen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, kann nicht Bezug genommen werden, z. B. nicht auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens und auch nicht auf der Schnittlinie der Außenwände eines Gebäudes mit der Geländeoberfläche (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Komm. zur BauNVO, § 18, RdNr. 3 m. w. N.).

Die Festsetzung Nr. 1.2.5 ist nicht eindeutig. Entweder liegt die OK RFB über dem dort beschriebenen Bezugspunkt oder über dem Gelände, wobei Letzteres ohnehin im Sinne obiger Darlegung ungeeignet ist.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Hinsichtlich der Grundstücke Fl.Nrn. 544/12 und 544/13 wird in der Begründung die ortsplanerische Zielsetzung näher konkretisiert.

Für das Plangebiet wird eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.

Die Höhenangaben beziehen sich auf den Bezugspunkt OK Straße im festgesetzten Einfahrtsbereich:

Zu 1.2.5: Bei Neubauten darf die Höhenlage OK RFB EG max. 30cm über den Bezugspunkt OK Klosterweg im Bereich der festgesetzten Einfahrt liegen.

für 9	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Hinsichtlich der Grundstücke Fl.Nrn. 544/12 und 544/13 wird in der Begründung die ortsplanerische Zielsetzung näher konkretisiert.

Für das Plangebiet wird eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.

Die Höhenangaben beziehen sich auf den Bezugspunkt OK Straße im festgesetzten Einfahrtsbereich:

Zu 1.2.5: Bei Neubauten darf die Höhenlage OK RFB EG max. 30cm über den Bezugspunkt OK Klosterweg im Bereich der festgesetzten Einfahrt liegen.

Folgende Privatpersonen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Claudia und Wolfgang Marold, Hörpolding**
Schreiben vom 02.07.2017

„Leider müssen wir gegen den von der Stadt Traunreut in Auftrag gegebenen Bebauungsplan für die Flurstücks-Nummer 544/4 der Gemarkung Haßmoning (Klosterweg) Einspruch einlegen. Da die derzeitige Bebauung erheblich von ei-



ner in Ihrem neuen Plan später möglichen abweicht, ist dieser für uns nicht zu akzeptieren. Vielleicht wäre es Ihnen möglich, uns Ihre Gründe für eine derartige Änderung zu erläutern.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Baugrenze wird gemäß Bestand und mit bestehender Firstrichtung eingetragen.

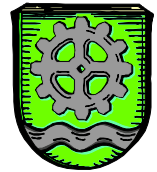
für 9	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die Baugrenze wird gemäß Bestand und mit bestehender Firstrichtung eingetragen.

- **Matthis und Christine Reuter, Hörpolding**
Schreiben vom 02.07.2017

„Gegen den am 26.05.2017 bekanntgegebenen Bebauungsplan (das Flurstück 544/5 betreffend) möchten wir folgende Einwände vorbringen:

1. Wie die Vergangenheit zeigt, scheint Hörpolding in Bezug auf Hochwasser sehr gefährdet zu sein. Im Falle eines Hochwassertotalschadens (z. B. durch Verschmutzung des Kellers mit Heizöl), der unter Umständen zum Abriss des Kellers und zum Komplettneubau führen würde, kann die Versicherung (wie z. B. in Simbach geschehen) die Versicherungsleistungen auf einen identischen Bau wie den alten beschränken. In diesem Fall würde die Vorgabe der Baufläche wie sie im Bebauungsplan vorgesehen wäre, eine gesicherte Versicherungsleistung verhindern oder sehr erschweren.
2. Zwischen unserem Grundstück (Flurstücksnr. 544/5) und dem nördlich angrenzenden Grundstück (Flurstücknr. 544/2) besteht ein nicht unerheblicher Höhenunterschied (siehe Foto, 2.Seite). Laut Bebauungsplan (Plan- teil C, 1.2.2) darf die seitliche Wandhöhe für Garagen oder Carports höchstens 3,00 m betragen. Im Falle eines Garagen- oder Carportneubaus würde dies unweigerlich zu bautechnischen Problemen führen. Würde man die Garage auf Geländehöhe des Nachbarstücks bauen, dann bestünde zwischen der laut Plan freistehenden Garage und dem Haus ein Höhenunterschied von etwa 0,8m. Würde andererseits die Garage auf Geländehöhe des eigenen Grundstücks gebaut, so würde die seitliche Wandhöhe der Garage den maximal zugelassenen Wert zwangsweise überschreiten.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Baugrenze wird gemäß Bestand und mit bestehender Firstrichtung eingetragen. Die seitliche Wandhöhe bemisst sich immer nach dem Gelände auf dem Baugrundstück.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
9	0	

Die Baugrenze wird gemäß Bestand und mit bestehender Firstrichtung eingetragen. Die seitliche Wandhöhe bemisst sich immer nach dem Gelände auf dem Baugrundstück.

- **Rudolf und Maria Lampart, Hörpolding**
Schreiben vom 03.07.2017

„Als direkt Betroffene (Fl.St.Nr.: 544/7) haben wir den Planentwurf zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingesehen und können uns in einigen Punkten damit nicht einverstanden erklären. Nachstehend führen wir Ihnen die gravierendsten Negativ-Punkte und unsere Erklärungen hierzu auf:

Bei dem betroffenen Baugebiet handelt es sich um ein kleines allgemeines Wohngebiet ohne Ausweitungsmöglichkeiten mit angrenzendem kleinem Mischgebiet. Das Wohngebiet ist bereits vollständig bebaut und bietet ein harmonisches Gesamtbild.

Es stellt sich die Frage, warum diese Bebauung nicht als Grundlage für die Erstellung eines Bebauungsplanes herangezogen wurde? Oder sollen künftig nur noch Einheitsbauten entstehen? Meines Erachtens sollte es jedem Bauherrn oder Bauherrin unter Beachtung allgemeiner Bestimmungen wie Grenzabstand, Volumen und Aussehen des Baukörpers, möglich sein, die Nutzung und Gestaltung seines Grundstücks nach seinen eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Der Bestandsschutz wird durch den neu aufgestellten Bebauungsplan nicht auf Dauer gewährleistet! Der Klosterweg befindet sich in einem durch mögliches Hochwasser gefährdetem Gebiet. Durch solche Vorkommnisse ist es nicht auszuschließen, dass z. B. durch ein ins Mauerwerk eindringendes Heizöl ein Abbruch und Neubau der Bausubstanz erforderlich wird. Zu diesem Zeitpunkt greift dann bereits der jetzt aufzustellende Bebauungsplan. Ein Neubau in bisheriger Gestaltungsform und räumlicher Nutzung des Grundstücks ist u. U. ohne Rechtsstreit nicht durchzusetzen!

Die zum Teil vorhandenen Firstrichtungen Nord/Süd werden in der neuen Planung überhaupt nicht mehr berücksichtigt und alle Gebäude auf Ost/West umgestellt. Die Garagen sind nur als selbständige Bauten ohne räumliche Gestaltungsmöglichkeit auf den vorgeschriebenen Flächen zu errichten, wobei sich unmögliche und unwirtschaftliche Restflächen zu den Grundstücksgrenzen ergeben.



Planteil C

1.2.5 Höhenlage OK RFB EG max. 15 cm über OK Straße im Bereich der Einfahrt

**Bei Hochwasser würden dann noch mehr Häuser geflutet!
Richtig wäre: 15 cm über OK Straße Mühlweg, denn nur dort besteht die natürliche Abflussmöglichkeit bei Überschwemmung!
Auswirkung: Wohnraum im EG bleibt hochwasserfrei!**

Weitere Punkte für bessere Gestaltungsmöglichkeiten sind vorhanden, sind aber für die Betroffenen nicht von größerer Bedeutung!

Zur besseren Information haben wir Ihnen nachfolgend ein selbstgemachtes Luftbild des betroffenen Planungsgebietes "Klosterweg" abgelichtet. Eine Weiterverwendung des Bildes erlaube ich nicht.

Wir bitten Sie um wohlwollende Bewertung unserer Argumente und bitten Sie, dieses Schreiben auch den einzelnen Fraktionen im Stadtrat sowie den Stadtratsmitgliedern zur Kenntnisnahme zu überlassen.

Im Untersuchungsauftrag an die Planerin war doch festgelegt, dass die Planung unter Beibehaltung ggf. Verbesserung der dortigen Siedlungsstruktur erfolgen soll.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Baugrenze wird gemäß Bestand und mit bestehender Firstrichtung eingetragen.

Höhenlage: Bei Neubauten wird die Höhenlage OK RFB EG max. 30 cm über dem Bezugspunkt Klosterweg im Bereich der festgesetzten Einfahrt festgesetzt. Die Ausrichtung der Firstrichtung Ost/West erfolgte in Hinblick auf eine optimale Sonnennutzung durch PV- bzw. Solaranlagen.

für 9	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die Baugrenze wird gemäß Bestand und mit bestehender Firstrichtung eingetragen.

Höhenlage: Bei Neubauten wird die Höhenlage OK RFB EG max. 30 cm über dem Bezugspunkt Klosterweg im Bereich der festgesetzten Einfahrt festgesetzt. Die Ausrichtung der Firstrichtung Ost/West erfolgte in Hinblick auf eine optimale Sonnennutzung durch PV- bzw. Solaranlagen.

Billigungsbeschluss:**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat billigt den Planentwurf für die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich „Hörpolding Klosterweg“ i. d. F. v. 30.05.2017 mit der Begründung/Umweltbericht i. d. F. v. 30.05.2017 der Architektin Gertrud Cornelius, Kopernikusstraße 14, 83301 Traunreut, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

für 9	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat billigt den Planentwurf für die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich „Hörpolding Klosterweg“ i. d. F. v. 30.05.2017 mit der Begründung/Umweltbericht i. d. F. v. 30.05.2017 der Architektin Gertrud Cornelius, Kopernikusstraße 14, 83301 Traunreut, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

2.5 Antrag auf Ausweisung eines Baugebietes im Ortsteil Hörpolding, Flurstücke Nrn. 572 und 573/2, Gemarkung Haßmoning; Antragsteller: Georg Reithmaier

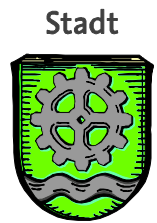
Antragsschreiben vom 14.06.2017

„Ich beantrage hiermit die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Traunreut und die Ausweisung eines Baugebietes in der Baulücke im südlichen Bereich von Hörpolding auf den Flur-Nrn. 572 und 573/2, Gemarkung Haßmoning.

Die Hinweise und Ablehnungsgründe meines Antrages vom 27.08.2015 habe ich im jetzigen Antrag berücksichtigt und hoffe auf eine positive Entscheidung. Nachfolgend die wichtigsten Änderungen in der Planung:

Zufahrt:

Die vorhandene Zufahrt wird auf der Flur-Nr. 573/2 verbreitert, so dass 2 Fahrspuren entstehen. Somit ist ein gleichzeitiges, gefahrloses Ein- und Ausfahren auf die B304 möglich. Die Auflagen des Staatlichen Bauamtes Traunstein werden eingehalten.



Einwirkungsbereich B 304:

Die Anforderungen aufgrund der bestehenden B 304 wurden mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein besprochen (Stellungnahme vom 15.05.2017) und sind im beiliegenden Planentwurf berücksichtigt.

Baugrundstücke:

Die Anzahl der geplanten Baugrundstücke wurde von 8 auf 5 verringert. Die Baugrundstücke sind jetzt einheitlich in West-Ost-Richtung ausgerichtet.

Immissionsschutz (Lärmschutz):

Durch die einheitliche Ausrichtung sind auf der Westseite Lärmschutzmaßnahmen zur B 304 möglich, die für alle Baugrundstücke wirksam werden. Genauso sind auf der Ostseite Maßnahmen zur Bahnlinie möglich. Langfristig sind, durch die geplante Verlegung der B 304 außerhalb des Ortsbereichs von Hörpolding, an diesem Standort kaum Beeinträchtigungen durch die B 304 zu erwarten.

Infrastruktur:

Anschlussmöglichkeiten an die Wasserversorgung und das Abwassersystem sind vorhanden und wurden bereits mit den Stadtwerken Traunreut besprochen.“

Ergänzungsschreiben vom 29.06.2017 zum Antrag vom 14.06.2017

„Ergänzend zu meinem Antrag vom 14.06.2017 möchte ich Ihnen mitteilen, dass der Bundestag am 09.03.2017 eine Baurechtsnovelle beschlossen hat, die am 13.05.2017 in Kraft getreten ist:

Darin wird u. a. zur zeitnahen Baulandgewinnung unter bestimmten Bedingungen bis 2019 das beschleunigte Verfahren im Außenbereich zugelassen (§ 13 b BauGB-neu).

Die Bedingungen sind

- Bebauungsplan zur Begründung von Wohnungsnutzung
- Fläche schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an
- max. Fläche 10.000 m².

Alle 3 Bedingungen sehe ich bei meinem Antrag erfüllt.

Diese Ergänzung soll nur verdeutlichen, dass der Gesetzgeber offenbar Interesse hat, das durch das Schließen von Baulücken im Außenbereich Wohnraum geschaffen wird.

Ich strebe grundsätzlich nicht das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB-neu an.

Mit dem Standard-Verfahren bin ich einverstanden.“



**Stellungnahme Staatliches Bauamt Traunstein, Straßenbau, vom 15.05.2017
an Herrn Georg Reithmaier:**

„Sehr geehrter Herr Reithmaier,

beim Besprechungstermin mit Herrn Maltan am 20.04.2017 bei uns im Hause haben Sie Ihre Überlegungen zur Bebauung (5 Parzellen) der Flurnummern 572 und 573/2 der Gemarkung Haßmoning vorgestellt.

Da die Eigentümer der Flurnummer 573/4 einer Erschließung über ihre Privatstraße nicht zustimmen, haben Sie bei uns angefragt, ob eine Erschließung Ihrer Flächen durch eine Verbreiterung der bestehenden Zufahrt in nördliche Richtung um ca. 4 m möglich ist.

Das Staatliche Bauamt Traunstein kann sich grundsätzlich eine Bebauung der o. g. Grundstücke vorstellen, sofern folgende Auflagen und Bedingungen eingehalten werden bzw. detaillierter geplant werden:

- Der Mindestabstand vom Rand der befestigten Fahrbahn der B 304 für den am weitesten vorspringenden Bauteil muss 20,0 m betragen.
- Eine neue Zufahrt darf nicht angelegt werden, dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten. Eine Verbreiterung der bestehenden Zufahrt ist jedoch vorstellbar.
Hierzu ist eine detaillierte Planung zu erstellen und mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.
- Im Radwegeprogramm ist der Radweg Matzing - Hörpolding enthalten. Daher ist zwischen dem befestigten Rand der Fahrbahn der Bundesstraße 304 und der zukünftigen Einfriedung (Grundstücksgrenze) ein Mindestabstand von 6,0m einzuhalten und dieser Bereich für die spätere Errichtung eines Radweges freizuhalten bzw. im Bebauungsplan auszuweisen.
- Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Die Stadt Traunreut erhält als die betroffene Kommune eine Kopie des Schreibens zur Kenntnis. Für weitere Fragen stehe ich natürlich gerne zur Verfügung.“



Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben war bereits Gegenstand der Stadtratssitzung am 19.11.2015. Hier wurde das Vorhaben mit 13 : 13 Stimmen abgelehnt. Zu diesem Zeitpunkt war die Erschließung, welche über die private Zufahrt auf Fl.Nr. 573/4 erfolgen sollte, nicht gesichert.

Inzwischen gibt es hinsichtlich der Zufahrt eine mit Staatlichen Bauamt Traunstein abgestimmte Lösung. Auch die übrigen Forderungen des Staatlichen Bauamtes können berücksichtigt werden. Dies ist u. a. durch die Reduzierung der Anzahl der geplanten Parzellen von acht auf fünf möglich.

Trotz der weiterhin bestehenden Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes bezüglich der Bundesstraße und der Bahnlinie wird seitens der Verwaltung eine Bebauung im beantragten Umfang für möglich gehalten. Hinsichtlich des Lärmschutzes wird ein schalltechnisches Gutachten erforderlich werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 572 und 573/2, Gemarkung Haßmoning, gemäß dem Antrag von Herrn Georg Reithmaier vom 14.06.2017.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
9	0	

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 572 und 573/2, Gemarkung Haßmoning, gemäß dem Antrag von Herrn Georg Reithmaier vom 14.06.2017.

2.6 Ehem. städt. Bauhof in der Eichendorffstraße; Auftragsvergabe für die Ausführung der Abbrucharbeiten – Ermächtigungsbeschluss

Der Beginn der Ausführung der Abbrucharbeiten am ehem. städt. Bauhof in der Eichendorffstraße ist Anfang September 2017 vorgesehen. Die Leistungen sind bis Ende November 2017 fertigzustellen.

Die Abbrucharbeiten wurden Ende Juni 2017 öffentlich ausgeschrieben.



Die Vergabeunterlagen wurden vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Christian Baumann, Bad Reichenhall, erstellt und über das Ausschreibungssystem des Bayer. Staatsanzeigers den Bewerbern zur Verfügung gestellt.

Die Vergabeunterlagen wurden bisher von sechs Firmen angefordert.
Die Angebotseröffnung findet am 20.07.2017 statt.

Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgt durch das Ingenieurbüro Christian Baumann, ist noch nicht abgeschlossen und wird auch bis zur folgenden Stadtratssitzung nicht abgeschlossen sein.

Um die Auftragsvergabe dennoch schnellstmöglich, auch in der sitzungsfreien Zeit, durchführen zu können, wird vorgeschlagen, den ersten Bürgermeister mit der Auftragsvergabe zu ermächtigen

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der erste Bürgermeister wird ermächtigt den Auftrag für die Ausführung der Abbrucharbeiten am ehem. städt. Bauhof in der Eichendorffstraße an die Firma zu vergeben, die das wirtschaftlichste Angebot abgegeben hat.

Der Bauausschuss wird in der Sitzung im September über die Auftragsvergabe informiert.

für 9	gegen 0	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der erste Bürgermeister wird ermächtigt den Auftrag für die Ausführung der Abbrucharbeiten am ehem. städt. Bauhof in der Eichendorffstraße an die Firma zu vergeben, die das wirtschaftlichste Angebot abgegeben hat.

Der Bauausschuss wird in der Sitzung im September über die Auftragsvergabe informiert.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch