SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	21.02.2018
Beginn	16:00 Uhr
Ende	19:42 Uhr

I. Ladung der Mitglieder des Beschlussorgans

Der erste Bürgermeister eröffnete die Sitzung und stellte fest, dass zu der heutigen Sitzung des Bauausschusses alle 10 Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Einwände dagegen wurden nicht vorgetragen. Es waren zur Sitzung erschienen:

Erster Bürgermeister Klaus Ritter
und die Stadtratsmitglieder:

Danzer Thomas
Dzial Günter
Gerer Christian (Vertr. f.Dangschat Hans-Peter)
Hübner Rosemarie
Jobst Johann
Kusstatscher Herbert
Obermeier Paul
Seitlinger Bernhard
Winkler Josef
Zembsch Helga (bis 19:25 Uhr)

Nicht erschienen war(en):	**Grund (un)entschuldigt:**
Dangschat Hans-Peter	berufl. 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 Antragsschreiben von Herrn Stadtrat Gorzel vom 09.01.2018;
- Neukalibrierung der Lichtzeichenanlagen

1.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung der Logistikhalle und des Freilagers mit Verlegung der Grundstückszufahrt sowie Errichtung einer Leergutüberdachung auf dem Grundstück 501/31, Gemarkung Traunwalchen (Heinrich-Hertz-Str. 1);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragsteller: Getränke Winkler, Traunreut

2. Vorberatende Angelegenheiten

2.1 Neubau einer Kindertagesstätte an der Kolpingstraße:
Präsentation sowie Billigung der Entwurfsplanung und Kostenberechnung

2.2 Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Äugelwald“ um die südlich der alten Kreisstraße TS 49 gelegenen Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 536/730, 536/1348, 536/1701, Gemarkung Traunreut, sowie um die Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 497/2, 1070/19, 1070/22 und 1070/9, Gemarkung Traunwalchen
Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss

2.3 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der „Finkensteiner Straße“;
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss (bzw. erneuter Billigungsbeschluss)

2.4 Änderung des Bebauungsplanes „Süd II“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/748, Gemarkung Traunreut, Traunring 86;
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss

2.5 Verbot der Aufbringung von Glyphosat und ähnlicher Pflanzenschutzmittel auf städtischen Flächen

2.6 Erlass einer Entwicklungssatzung für den Ortsteil „Zweckham“ der Stadt Traunreut - Behandlung der Anregungen und Bedenken;
Billigungsbeschluss

2.7 Erschließung Weisbrunn-Ost – Ergebnisse der Info-Veranstaltung mit den Grundstückseigentümern;
- Entscheidung über das weitere Vorgehen
- Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Weisbrunn Ost“

2.8 Bebauungsplan Baugebiet „Abdeckerfeld III“ in Sankt Georgen
- Einstellung des Verfahrens
- Änderung des Flächennutzungsplanes

2.9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost IV“ (Areal Waginger Straße 5 in Traunreut - ehemals „BayWa-Gelände“) mit Genehmigung des Durchführungsvertrages sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans;
Antragstellerin: GRB FMZ Fünf Ltd. & Co. KG
Sachstandsbericht

2.10 Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1177/59, Gemarkung Traunreut, (Eichendorffstraße 1);
Antragsteller: KfA CITYHAUS Gerer GmbH & Co. KG, Traunreut

IV. Beschlüsse

1. Beschließende Angelegenheiten

1.1 Antragsschreiben von Herrn Stadtrat Gorzel vom 09.01.2018; - Neukalibrierung der Lichtzeichenanlagen

Antrag zur Verkehrssicherheit in Traunreut von Herrn Stadtrat Roger Gorzel vom 09.01.2018:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Mitglieder des Stadtrates Traunreut,

als Verkehrsreferent der Stadt Traunreut stelle ich hiermit den Antrag, folgende Punkte in der Bauausschusssitzung am 17.01.2018 oder Hauptausschusssitzung am Donnerstag den 18.01.2018 bzw. spätestens in der Stadtratssitzung am 25.01.2018 auf die Tagesordnung zu setzen:

1. ***Vorstellung des aktuellen Sachstandes zur Umsetzung des Beschlusses vom 18.01.2017 im Bauausschuss bezüglich der Neukalibrierung der Lichtzeichenanlagen im Stadtgebiet.***

   Begründung:
   Nach dem Antrag der BÜRGERLISTE wurde auf der Stadtratssitzung am 11.10.2017 mitgeteilt, dass das Gutachten der PVT GmbH bis KW 42/43 (Ende Oktober 2017) fertig sei. Weder in der November- noch in der Dezembersitzung wurde das Thema im Bauausschuss noch im Stadtrat behandelt. In immer kürzeren Intervallen häufen sich die Ausfälle der Lichtzeichenanlage an der Kreuzung Siemensstr./Münchner-Straße. Hierzu liegt eine E-Mail der Polizeidienststelle Traunreut vor.

   a. *Woran liegt es, dass auch nach einem Jahr der Beschlussfassung noch keine Umprogrammierung der Ampelschaltungen erfolgt ist?*
   b. *Wann wurden die Verkehrszählungen durchgeführt und wann wurden die weiteren Schritte eingeleitet?*
   c. *Vorstellung der E-Mail der Polizeidienststelle Traunreut*

……..

Mit freundlichen Grüßen

Gorzel Roger
Stadtrat und Verkehrsreferent der Stadt Traunreut“

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Chronologie zum Thema „Lichtsignalanlage“ wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 06.12.2017 bereits einmal vorgestellt.

Zu den Punkten a. und b.

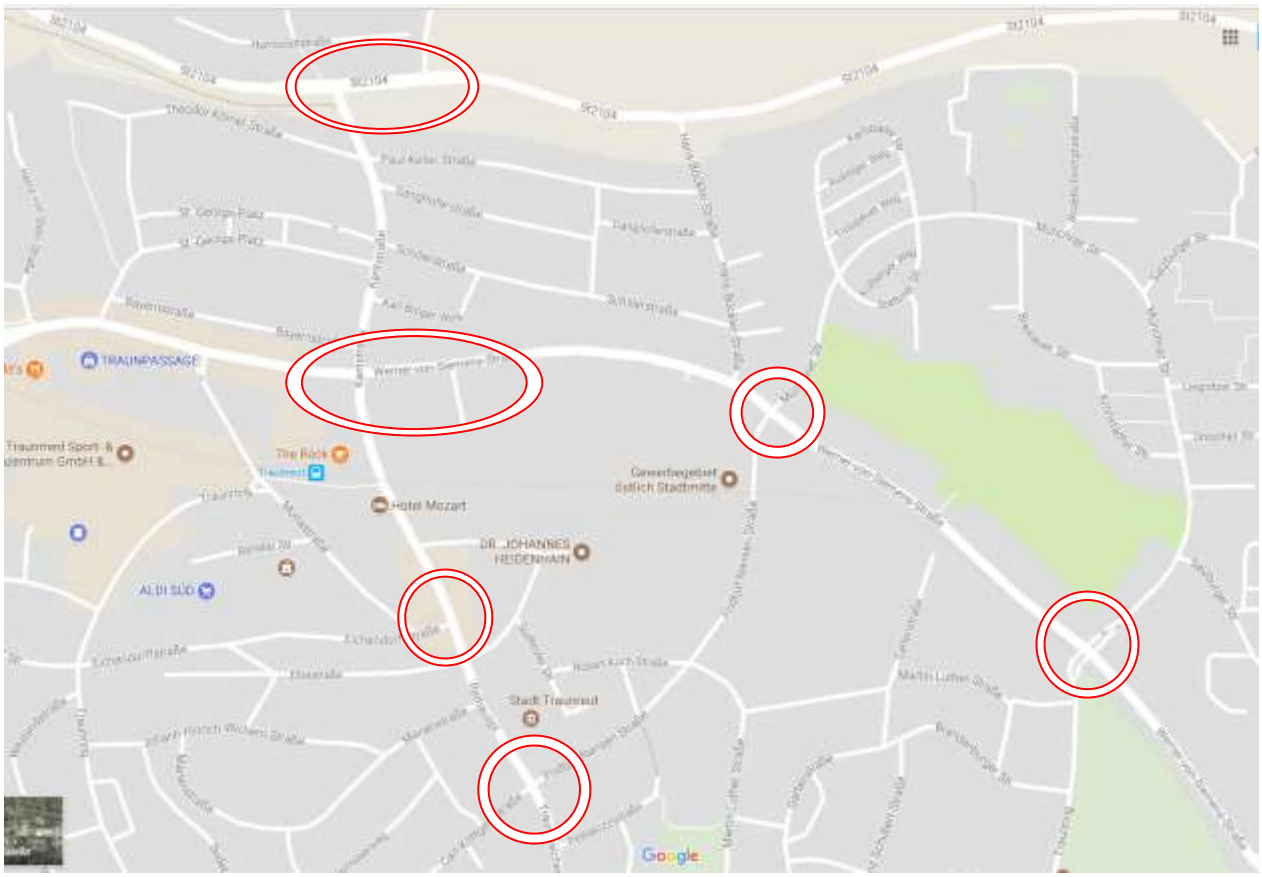
Lichtsignalanlagen(LSA) in Traunreut

Im innerstädtischen Bereich der Stadt Traunreut gibt es derzeit 6 Lichtsignalanlagen (LSA).

Zwei Lichtsignalanlagen (LSA Werner-von Siemens.-Straße / Fridtjof-Nansen-Straße – Münchner Straße und LSA Werner-von Siemens.-Straße / Traunring – Münchner Straße) sind in der Baulast der Stadt Traunreut, die anderen vier Lichtsignalanlagen fallen in die Baulast des Staatlichen Bauamtes Traunstein.

In dieser Verkehrstechnischen Stellungnahme wird nun erstmals ein **„Gesamtkonzept für den Innenstadtbereich der Stadt Traunreut“** untersucht. Dafür wurden an allen Knotenpunkten Verkehrszählungen durchgeführt. Mit dieser Verkehrsbelastung werden die Leistungsfähigkeiten der heutigen Knotenpunkte ermittelt.

Um eine Koordinierung aller Anlagen zu ermöglichen, müssen alle angeschlossenen Lichtsignalanlagen (anders als heute) die annähernd gleiche Umlaufzeit haben.
Aus diesem Grund ist es zwingend notwendig, dass alle betroffenen Baulastträger dieser Optimierung zustimmen.
Erst dann können die neuen Signalprogramme angepasst und bei den verschiedenen Lichtsignalanlagen eingearbeitet werden.



Chronologie:

- 19.01.2017 Beschluss BA zur Durchführung einer Verkehrszählung und Auswertung am Knoten 1 (Traunring)

- 09.03.2017 Durchführung Verkehrszählung am Knoten 1

- 13.04.2017 Ergebnis der Auswertung der Verkehrszählung durch Ingenieurbüro PVT

- 08.05.2017 Verkehrstechnische Stellungnahme von PVT für den Knoten 1

- 25.05.2017 Angebot für Optimierung der Lichtsignalanlagen Knoten 1 (Traunring) und Knoten 2(Coca-Cola) in der Baulast der Stadt Traunreut
  Optimierung der beiden Knoten 1 und 2 macht nur Sinn wenn alle im Stadtgebiet Traunreut befindlichen LSA ebenfalls optimiert werden

- 20.06.2017 Angebot für Optimierung der Lichtsignalanlagen Knoten 3 (Polizei + Fa. Heidenhain), Knoten 4(ev. Kirche) und Knoten 5(Cityhaus) an das Staatliche Bauamt TS weitergeleitet. Mitteilung dass die Stadt Traunreut für Ihre beiden LSA (Knoten 1 u. 2) die Optimierung an die aktuellen Verkehrszahlen veranlassen wird.

- 16.07.2017 Mitteilung von PVT über die Beauftragung vom Staatlichen Bauamt TS zur LSA-Optimierung (Knoten 3-5) entlang der St 2096

- 17.07.2017 Beauftragung zur LSA-Optimierung (Knoten 1-2) durch Stadt Traunreut für die in ihrer Baulast befindlichen LSA

- 23.08.2017 Nachfrage beim Büro PVT über die Stellungnahme zur Optimierung der Knoten 1 u. 2 (Baulast Stadt Traunreut)

- 24.08.2017 Mitteilung vom Büro PVT, dass mit dem Staatlichen Bauamt TS vereinbart wurde die LSA bei der Fa. Heidenhain nach den Ferien zu zählen.
  (LSA konnte nicht vor den Ferien gezählt werden, da die Baustelle St 2104 bis Anfang August gedauert hat – Ergebnis wäre durch die Umleitung verfälscht worden)

- 27.09.2017 Nachfrage beim Büro PVT ob Zählung bei der LSA (bei Fa. Heidenhain) erfolgt ist.

Mitteilung durch Büro PVT das die Zählung gerade durchgeführt wird

- 02.10.2017 Nachfrage beim Büro PVT wie der Sachstand ist.
  Mitteilung durch das Büro PVT, dass die Auswertung der Daten der Verkehrszahlen noch nicht vorhanden sind.
  Verkehrstechnische Stellungnahme fertiggestellt in KW 42/43.

- 16.11.2017 Nachfrage beim Büro PVT über die Stellungnahme zur Optimierung der LSA im Stadtgebiet Traunreut.
  Mitteilung vom Büro PVT das die Stellungnahme beim Staatlichen Bauamt TS zur Freigabe liegt.

- 04.12.2017 Telefonat mit Herrn Bambach (Staatliches Bauamt TS) wie der Sachstand bezüglich Freigabe der Stellungnahme zur Optimierung der LSA im Stadtgebiet Traunreut ist.
  Herr Bambach teilte mit, dass mit der Freigabe der Stellungnahme in Kürze zu rechnen ist.

Nach Rücksprache mit dem Staatl. Bauamt Traunstein wurde Anfang Januar 2018 ein „Runder Tisch“ im Rathaus der Stadt Traunreut zum Abstimmen des weiteren Vorgehens mit verschieden Fach- und Dienststellen für Mitte Februar 2018 durch die Stadtverwaltung organisiert.

Zu Punkt c.

E-Mail von Herrn stellv. Stationsleiter PHK Alfred Fiedler vom 15.12.2017 (Anlage von Herrn Gorzel vom 09.01.2018):

„Sehr geehrter Hr. Gorzel,

bezüglich ihrer Anfrage vom 12.12.2017 i. S. Ampelanlage Werner-von-Siemens-Straße / Traunring kann ich ihnen folgende polizeiliche Erkenntnisse mitteilen.

Recherchen vom 01.01.17 bis dato ergaben, dass die Ampelanlage mindestens 8 x für länger als 30 Minuten auf „Rot“ stand. Es kam jedes Mal zu einem größeren Verkehrschaos. Die Polizei Traunreut musste die Verkehrslenkung übernehmen.

Chronologisch:
31.05.17
10.07.17
10.11.17 (3 x an einem Tag)
14.11.17
05.12.17
12.12.17

In allen Fällen ist menschliches Versagen als Ursache zu sehen. Eine technische Störung konnte nie erkannt werden. Als Ursache ist der jeweilige Lokführer zu sehen, der nach der Rotlichtphase nicht mehr aussteigt und die Ampel zurück bzw. wieder in Funktion setzt.

Die Dunkelziffer dürfte nach Einschätzung der Polizei deutlich höher sein.

Für weitere Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen
Alfred Fiedler
stellv. Stationsleiter“

Eine Beschlussfassung zum Sachstandbericht der oben angeführten Punkte ist nicht erforderlich.

1.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung der Logistikhalle und des Freilagers mit Verlegung der Grundstückszufahrt sowie Errichtung einer Leergutüberdachung auf dem Grundstück 501/31, Gemarkung Traunwalchen (Heinrich-Hertz-Str. 1); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB; Antragsteller: Getränke Winkler, Traunreut

Die Antragstellerin beabsichtigt die Erweiterung der Logistikhalle und des Freilagers sowie die Errichtung einer Leergutüberdachung.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Oderberg“ vom 05.04.2012 mit 1. Änderung vom 08.08.2012 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Dort sind gewerbliche Betriebe grundsätzlich zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Das Vorhaben widerspricht folgender Festsetzung des Bebauungsplans:

Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ 0.82 anstelle von 0,8).

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

Für das Vorhaben ergibt sich ein Mehrbedarf von 5 Kfz-Stellplätzen. Diese sind bereits vorhanden (erforderlich insgesamt 25, vorhanden 35).

Die Anpassung des Geländehöhenunterschiedes zu dem östlich gelegenen Grundstück Fl.Nr. 510/7 ist einvernehmlich mit dessen Eigentümer zu regeln. Auf die Verwendung von Stützmauern ist dabei zu verzichten.

Hinweis für LRA:
Aktenzeichen der Genehmigung des Bestandes: 4.40-B-513-2012

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Das gemeindliche Einvernehmen wird unter o. g. Maßgabe erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB).
Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 BauGB).

für	gegen	Beschluss:
11	**0**	

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter o. g. Maßgabe erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB).
Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 BauGB).

2. Vorberatende Angelegenheiten

2.1 Neubau einer Kindertagesstätte an der Kolpingstraße: Präsentation sowie Billigung der Entwurfsplanung und Kostenberechnung

Um der Entwicklung des dringenden Bedarfes an Kindertagesstättenplätzen in Traunreut nachzukommen, hat der Stadtrat in der Sitzung am 17.03.2016 den Bau einer neuen Tagesstätte auf einem städt. Grundstück in der Kolpingstraße für insgesamt 124 Kindergarten- und Krippenkinder beschlossen.

In der Sitzung vom 04.05.2017 wurden dem Stadtrat das Raumprogramm sowie drei unterschiedliche Vorentwürfe für das neue Haus präsentiert. Der Stadtrat beschloss, auf der Grundlage der Variante 1 und dem vorgelegten Raumprogramm, die Entwurfsplanung fortzuführen.
Eine erste grobe Kostenschätzung sah Investitionskosten in Höhe von rund 3.990.000,-- € brutto vor.

Gemäß Beschluss und Raumprogramm wurde durch das Sachgebiet 311 der Entwurf weiterbearbeitet.

Frau Dipl.-Ing. Architektin Ina Veit stellt den Entwurf vor.

Die beiden Baugrundstücke Fl.Nr. 1162/21 Gem. Traunreut und 986/3 Gem. Stein a. d. Traun haben eine Fläche von zusammen 5.196 m². Nach Abzug der Flächen für den erforderlichen Ausbau der Kolpingstraße mit ca. 408 m², bleibt für den Neubau einschl. der Außenanlagen und Freiflächen noch eine Grundstücksgröße von 4.788 m².

Es soll ein kompaktes Gebäude mit Erd- und Obergeschoss errichtet werden.

Anzahl der Gruppen- und Nebenräume:
- 5 Gruppenräume,
- 5 Neben- bzw. Funktionsräume,
- Bewegungsraum,
- Kinderküche und Essbereich

Flächen:
- BGF: 1.765 m²
- NGF: rd. 1.422 m²
- Freifläche: - ca. 2.270 m²

Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück: ca. 30 Stück

Die Kostenberechnung sieht Investitionskosten einschl. der Honorare wie folgt vor:

a) 4.518.000,-- € brutto (mit Kosten für Haustechnik gemäß Berechnung Fachplaner)
b) 4.186.000,-- € brutto (mit Kosten für Haustechnik aus Kostenschätzung Bauamt und Abrechnung der Baumaßnahme Kinderkrippe Brandenburger Straße).

Ansicht von der Kolpingstraße

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Der Stadtrat beschließt den in der heutigen Sitzung vorgestellte Entwurf zur Errichtung der neuen Kindertagesstätte in der Kolpingstraße.
   Auf dieser Grundlage sind die Eingabeplanung zu erstellen sowie das weitere Bauverfahren durchzuführen

2. Die Investitionskosten in Höhe von 4.518.000,-- € brutto werden genehmigt und im Finanzplan der Stadt entsprechend berücksichtigt.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
11	**0**	

1. Der Stadtrat beschließt den in der heutigen Sitzung vorgestellte Entwurf zur Errichtung der neuen Kindertagesstätte in der Kolpingstraße.
   Auf dieser Grundlage sind die Eingabeplanung zu erstellen sowie das weitere Bauverfahren durchzuführen

2. Die Investitionskosten in Höhe von 4.518.000,-- € brutto werden genehmigt und im Finanzplan der Stadt entsprechend berücksichtigt.

2.2 Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Äugelwald“ um die südlich der alten Kreisstraße TS 49 gelegenen Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 536/730, 536/1348, 536/1701, Gemarkung Traunreut, sowie um die Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 497/2, 1070/19, 1070/22 und 1070/9, Gemarkung Traunwalchen
Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein
  Bereich Landwirtschaft
  Schreiben vom 19.01.2018

- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, RegionalCenter Traunreut
  Schreiben vom 31.01.2018

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

- **Stadtwerke Traunreut**
  Schreiben vom 03.01.2018

„Zum o. g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.
Das Gewerbegebiet kann aus wirtschaftlichen Gründen nur über den südlichen Bereich vom Geh-und Radweg aus angeschlossen werden.

Abwasserentsorgung:

Es darf nur Schmutzwasser in die Kanalisation eingeleitet werden.
Die Einleitung des Schmutzwassers kann aus wirtschaftlichen Gründen nur über den Strang zwischen Schacht 118014A und 118015A erfolgen (siehe Lageplanausschnitt).

Niederschlagswasserentsorgung:

Das Niederschlagswasser von Straßen- und Privatflächen ist in den Untergrund zu leiten.

Ausgleichsflächen:

Im Bereich der Ausgleichsfläche 1 Fl.Nr. 782T Gem. Haßmoning befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung. Diese muss für evtl. Reparaturarbeiten freigehalten werden, Schutzstreifen 4,00m.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Hinweise werden bei der Erschließung bzw. bei der Bepflanzung berücksichtigt.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
11	**0**	

Die Hinweise werden bei der Erschließung bzw. bei der Bepflanzung berücksichtigt.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**
  Schreiben vom 08.01.2018

„Die Ausgleichsflächen Fl. Nrn. 728, 729, 730 und 732 der Gemarkung Traunwalchen liegen teilweise im amtlich festgesetzten bzw. teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet der Traun.
Das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen ist dort nach § 78 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WHG nur zulässig, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes nicht entgegenstehen.
Hierzu ist das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu hören."

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Das Wasserwirtschaftsamt wurde beteiligt, Einwendungen oder Hinweise zu den Ausgleichsflächen wurden vom Wasserwirtschaftsamt aber nicht vorgebracht.
Die Bepflanzung der genannten Ausgleichsflächen entspricht der umliegend bereits großflächig bestehenden Auwaldvegetation und steht somit dem vorsorgenden Hochwasserschutz nicht entgegen.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
11	**0**	

Das Wasserwirtschaftsamt wurde beteiligt, Einwendungen oder Hinweise zu den Ausgleichsflächen wurden vom Wasserwirtschaftsamt aber nicht vorgebracht.
Die Bepflanzung der genannten Ausgleichsflächen entspricht der umliegend bereits großflächig bestehenden Auwaldvegetation und steht somit dem vorsorgenden Hochwasserschutz nicht entgegen.

- **Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Freilassing**
  Schreiben vom 08.01.2018

„Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Je nach Leistungsbedarf könnten die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Hinweise werden bei der Erschließung bzw. Bepflanzung berücksichtigt.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
11	**0**	

Die Hinweise werden bei der Erschließung bzw. Bepflanzung berücksichtigt.

- **Regierung von Oberbayern, München**
  Höhere Landesplanungsbehörde
  Schreiben vom 19.01.2018

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

Planung

Im Südosten der Stadt Traunreut sollen im Bereich zwischen den bereits bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten „Äugelwald“ und „Oderberg“ und der Firmen „Siteco und Bosch-Siemens-Hausgerätewerke“, nördlich der Kreisstraße TS 49 und südlich der alten Kreisstraße (Philipp-Reis-Straße), weitere Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Diese sollen für die Neuansiedlung mittelständischer Betriebe geschaffen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird von einer Unterteilung der Gewerbeflächen abgesehen, um ausreichend Gestaltungs-

spielraum für den Bedarf von Bauwerbern zu behalten. Selbständige Einzelhandelsbetriebe sind laut Bebauungsplan unzulässig. Einzelhandelsbetriebe mit Ausstellungs- und Verkaufsflächen sollen nur in funktionell untergeordneter Ergänzung und als Einheit mit Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig sein. Von der Planung sind die Grundstücke Fl.Nrn. 497/2T, 1070/19, 1070/22T und 1070/9T der Gemarkung Traunwalchen sowie die Grundstücke Fl.Nrn. 536/1348T, 536/730T und 536/1701 der Gemarkung Traunreut betroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von insgesamt ca. 3,6 ha, wovon die gewerbliche Baufläche etwa 2,6 ha einnimmt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist dieser bereits als Gewerbegebiet, im Süden als sonstige Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild/Ortsrandeingrünung dargestellt.

Berührte Belange

Forstwirtschaft, Natur und Landschaft
Von der Planung sind nahezu ausschließlich Waldflächen betroffen, die gemäß Planunterlagen laut aktualisiertem Waldfunktionsplan keine besondere Waldfunktion aufweisen.

Aufgrund der Inanspruchnahme von Wald ist den Belangen der Forstwirtschaft im Sinne des Ziels Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B III 3.1, in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde, Rechnung zu tragen.

Lärmschutz
Zum vorbeugenden Immissionsschutz und zur gerechten Verteilung des insgesamt zur Verfügung stehenden Schallkontingents auf die derzeit noch nicht bekannten Parzellen im geplanten Gewerbegebiet, wurden im Bebauungsplan Emissionskontingente basierend auf Erfahrungswerten festgesetzt, um den Schutz der Nachbarschaft zu gewährleisten.

Ob die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz ausreichen, um den Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) gerecht zu werden, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig sind. Der vollständige Ausschluss von Wohnungen im Gewerbegebiet wird ausdrücklich begrüßt. Die Festsetzung entspricht den raumordnerischen Erfordernissen der Wirtschaft, da dadurch die zu vermarktenden Flächen ihrem eigentlichen Sinn vorbehalten bleiben.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Äugelwald“ den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden bei der Planung berücksichtigt. Die Forstbehörde, die Naturschutzbehörde und die Immissionsschutzbehörde wurden im Bauleitplanverfahren beteiligt.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	**0**	

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden bei der Planung berücksichtigt. Die Forstbehörde, die Naturschutzbehörde und die Immissionsschutzbehörde wurden im Bauleitplanverfahren beteiligt.

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**
  Schreiben vom 23.01.2018

„Aus der Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben der großen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen wird.

Mit den dargelegten Planvorhaben besteht demnach vollumfänglich Einverständnis.

Bei den Festsetzungen C.1.2 hat sich ein Schreibfehler eingeschlichen. Die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen) sind unzulässig.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Schreibfehler wird korrigiert.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	**0**	

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Schreibfehler wird korrigiert.

- **Landratsamt Traunstein, Gesundheitsamt**
  Schreiben vom 26.01.2018

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen …

„Hygienische Belange sind nicht betroffen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Hinweis des Gesundheitsamtes Traunstein wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	**0**	

Der Hinweis des Gesundheitsamtes Traunstein wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
  Schrieben vom 26.01.2018

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

In der Festsetzung 3.1 muss die Benennung der konkreten Rechtsgrundlage - Art. 6 Abs.5 Satz 2 BayBO erfolgen.

Bei der Festsetzung 5.1 ist der nachfolgende 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 6.1 sollte auf die Notwendigkeit der vertikalen Fassadengliederung bei entsprechenden Gebäudelängen eingehen. Was stellt man sich konkret unter der Gliederung von Dachflächen vor? Zur Erläuterung der Festsetzung sollten mindestens Beispiele angeführt werden, wenn eine nähere Definition nicht möglich ist.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Festsetzungen 3.1, 5.1 und 6.1 werden entsprechend angepasst.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	**0**	

Die Festsetzungen 3.1, 5.1 und 6.1 werden entsprechend angepasst.

- **Landratsamt Traunstein, Kreisstraßenverwaltung, SG 3.13**
  Schreiben vom 25.01.2018

„In der Anlage erhalten Sie die Stellungnahme der Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Traunstein zur o. g. Änderung des Bebauungsplanes, erstellt durch Planungsbüro ing Traunreut GmbH, i. d. F. vom 29.09.2017.

Das Planungsgebiet befindet sich an der straßenrechtlich freien Strecke von Traunreut an der Kreisstraße **TS 49** von ca. Station **TS 49 _ 120 _ 0,870 km — 1,160 km links.**

Mit o. g. Änderung des Bebauungsplanes, erstellt durch das Planungsbüro ing Traunreut GmbH, Georg-Simon-Ohm-Straße 10, 83301 Traunreut, i. d. F. vom 29.09.2017, besteht seitens der Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Traunstein, Einverständnis.

Folgendes ist zu beachten:

1. Die Anbauverbotszone - gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße - außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen ist im Plan gekennzeichnet und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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

3. Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.

4. Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen zur Kreisstraße **TS 49.** Wir weisen darauf hin, dass neuen Zufahrten zur Kreisstraße nicht zugestimmt wird. Diese sind Sondernutzungen und bedürfen der Erlaubnis der Kreisstraßenverwaltung.

5. Bei Baumneupflanzungen außerhalb geschlossener Ortschaften ist lt. ESAB 2006 (Empfehlungen zum Schutz vor Unfällen mit Aufprall auf

Bäume) ein Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Sichtdreiecke und Lichtraum sind auf Dauer freizuhalten. Grundsätzlich sind Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen rechtzeitig vor Pflanzung mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen.

6. Für Schäden, die dem Grundstück oder der Einfriedung des Antragstellers durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser, der Durchführung des Straßenwinterdienstes oder durch den Straßenverkehr allgemein erwachsen, stehen dem Antragsteller und seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche gegen den Landkreis Traunstein zu."

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu baulichen Anlagen oder Bepflanzungen im Nahbereich der Kreisstraße erfolgen, ergeben sich keine Konflikte.

Herr Stadtrat Gerer ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
10	**0**	

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu baulichen Anlagen oder Bepflanzungen im Nahbereich der Kreisstraße erfolgen, ergeben sich keine Konflikte.

- **Wasserwirtschaftsamt Traunstein**
  Schreiben vom 01.02.2018

„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

Wasserschutzgebietsbelange werden durch das Vorhaben nicht berührt.
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Stadtwerke Traunreut sichergestellt. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.
Der Versorgungsträger ist zum Vorhaben zu hören.

4.2 Oberflächengewässer/Überschwemmungssituation

4.2.1 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

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.

4.3 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser und Niederschlagswasser sind im Trennsystem abzuleiten (vgl. § 55 Abs. 2 WHG).

4.3.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser soll über die zentrale Kanalisation entsorgt werden. Hierzu ist die Leistungsfähigkeit der Kanalisation eigenverantwortlich zu überprüfen.

4.3.2 Niederschlagswasser

Die Entsorgung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen und zu behandeln.
Gemäß den Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf soll das anfallende Niederschlagswasser breitflächig in den Untergrund geleitet werden.

Nach den Ausführungen in Nr. 5 (Schutzgut Oberflächen- und Niederschlagswasser) des Umweltberichtes ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aufgrund der geringen Versickerungsleistung der anstehenden Decklehme im Planungsgebiet jedoch schwierig zu bewerkstelligen.

Außerdem ist bei der Planung zur Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers darauf zu achten, dass in Bereichen von möglichen Bodenverunreinigungen (siehe Begründung Nr. 10 - Bodenkontamination) grundsätzlich **keine** punktuelle oder linienhafte Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden darf, es sei denn, es wird nachgewiesen, dass die für die Versickerung vorgesehenen Bereiche unbelastet sind.

Es wird gebeten, die Entwässerungsplanung mit uns frühzeitig abzustimmen und diese im Zuge der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB in den textlichen Festsetzungen bzw. Hinweisen entsprechend darzustellen.

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.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur über unbelastetes Bodenmaterial zulässig.

Weiterhin können anthropogene Auffüllungen zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen.

Auch wenn der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast im Sinne des § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG ausgeräumt werden konnte bzw. nur geringfügige Kontaminationen (unterhalb der Prüfwerte) festgestellt wurden, besteht für Eingriffe in den Boden immer ein Restrisiko. Bei Verdachtsfällen sind zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser die erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. 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 Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

Mit den in der Begründung unter Punkt „10. Bodenkontaminationen“ und im Umweltbericht unter dem Punkt „Schutzgut Boden“ gegebenen Hinweisen besteht Einverständnis. Diese sollten insbesondere bei Bodeneingriffen beachtet werden, sowie bei der Versickerung von Niederschlagswasser (siehe 4.3.2).

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Hinweise werden bei der Erschließung berücksichtigt. Hinsichtlich der Entwässerungsplanung werden die textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise ergänzt.

Herr Stadtrat Gerer ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
10	**0**	

Die Hinweise werden bei der Erschließung berücksichtigt. Hinsichtlich der Entwässerungsplanung werden die textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise ergänzt.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut**
  Schreiben vom 01.02.2018

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 27.12.2017 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:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Entlang der Kreisstraße TS 49 befinden sich Telekommunikationslinien 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, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.

- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Hinweise werden bei der Erschließung berücksichtigt.

Herr Stadtrat Gerer ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	**0**	

Die Hinweise werden bei der Erschließung berücksichtigt.

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein**
  Untere Forstbehörde
  Schreiben vom 09.02.2018

„Zu o. g. Vorgang nimmt die Untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein wie folgt Stellung:

1. Vorhaben
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Äugelwald" sollen im Bereich zwischen den bereits bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten Äugelwald und Oderberg und der Firmen Siteco und Bosch-Siemens-Hausgerätewerke südlich der alten Kreisstraße, weitere Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

2. Betroffene Waldflächen
Von der geplanten Maßnahme ist Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) unmittelbar betroffen.
Auf den Flurstücken 536/1701, 536/730 sowie 1070/19 soll Wald auf einer Fläche von insg. ca. 2,5 ha zugunsten einer anderen Bodennutzungsart entfernt werden.
Ein Großteil der betroffenen Waldfläche besteht aus lückigen, 0 – 20 jährigen Jungbeständen mit überwiegend Fichte und ca. 10 % Birke sowie einzelnen Eichen. Im westlichen Bereich stocken noch einzelne Altholzinseln aus ca. 70 – 100 jährigen Fichten mit einzelnen Kiefern und Eichen.

Die benannte Waldfläche ist weder Schutz-, Bann- oder Erholungswald nach BayWaldG und besitzt keine besonderen Waldfunktionen nach Waldfunktionskarte.

3. Waldrechtliche Beurteilung

3.1. Rodung

Die beabsichtigte Beseitigung von Wald auf o. g. Fläche stellt eine Nutzungsänderung (Rodung) gemäß Art. 9 Abs. 2 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) dar. Die Rodung der betroffenen Waldflächen bedarf der Erlaubnis. Die Rodungserlaubnis kann durch ein Verfahren im Sinne des Art. 9 Abs. 8 BayWaldG ersetzt werden. Die die Rodung betreffenden Absätze 4 bis 7 des Art. 9 BayWaldG sind dabei sinngemäß zu beachten.

Durch das Vorhaben geht Wald auf einer Fläche von ca. 2,5 ha dauerhaft verloren.

Gem. Ziel 3.1 des WFP *(Waldfunktionsplan)* für die Region Südostoberbayern haben die Wälder wichtige Schutz- und Erholungsfunktionen und leisten einen wichtigen Beitrag zur Rohstoffversorgung sowie zum Erhalt der biologischen Vielfalt. Daher sollen die Wälder in ihrer Flächensubstanz erhalten und nicht zerschnitten werden.

Gem. Art. 9 Abs. 5 Nr. 2 BayWaldG soll die Rodung versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dieses vor den Belangen des Antragstellers Vorrang verdient. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Waldes wird u. a. im Landesentwicklungsprogramm dokumentiert:

- Das Landesentwicklungsprogramm misst dem Erhalt der Flächensubstanz des Waldes als Grundsatz besondere Bedeutung zu („Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden.“ (5.4.1 G)).

Die Gemeinde Traunreut hat einen Waldflächenanteil von derzeit 29 % und liegt damit deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt. Der Walderhalt liegt daher im erhöhten Interesse der Öffentlichkeit und dieses genießt bei der Abwägung zum Interesse des Antragstellers Vorrang. Waldflächenverluste sollen daher vermieden werden.

3.2. Ersatzaufforstungen

In vorliegendem Planwerk ist ein Ersatz der durch die Rodung verlorengegangenen Waldfläche vorgesehen. Drei Flurstücke sollen auf einer Fläche von insgesamt mehr als 2 ha aufgeforstet werden. Die aufgeforsteten Flächen stellen aus forstfachlicher Sicht zum größten Teil eine Aufwertung dar. Der ökologisch bedeutsame Laubholzanteil wird im Vergleich zum Altbestand deutlich erhöht. Es sollen klimatolerante, stabile und standortgerechte Wälder begründet werden. Die für die Ersatzaufforstungen vorgesehenen Flurstücke sind aus forstfachlicher Sicht geeignet. Die nach Art. 16 BayWaldG erforderliche Erlaubnis zur Erstaufforstung kann im Zuge der Konzentrationswirkung erteilt werden.

4. Ergebnis
Die Prüfung des Vorhabens unter waldrechtlichen Gesichtspunkten und Berücksichtigung der geplanten Ersatzaufforstungsfläche führt zu dem Ergebnis, dass die Erlaubnis zur Rodung grundsätzlich erteilt werden kann.

Aus forstfachlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände. Der geplanten Rodung im vorgenannten Umfang kann zugestimmt werden. Das Einvernehmen i. S. d. Art. 39 Abs. 2 Satz 2 BayWaldG wird hiermit erteilt.

Bei Planung und Durchführung der Ersatzaufforstungsflächen ist der örtlich zuständigen Revierleiter der Forstverwaltung einzubinden."

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, das Einvernehmen der Forstbehörde mit den Ausgleichsmaßnahmen wird begrüßt. Gemäß Textfestsetzung C13.1 erfolgen die Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Forstbehörde.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
11	**0**	

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, das Einvernehmen der Forstbehörde mit den Ausgleichsmaßnahmen wird begrüßt. Gemäß Textfestsetzung C13.1 erfolgen die Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Forstbehörde.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
  Schreiben vom 11.01.2018

„Zum Punkt „spezieller Artenschutz" ist folgende Ergänzung notwendig:

Es ist die Zeitdauer zu benennen, bis die vorgezogenen CEF-Maßnahmen voraussichtlich ihre Wirksamkeit entfaltet haben und der Waldbestand entfernt werden kann.

Es handelt sich um die Maßnahmen: Anbringen von Fledermauskästen, Gehölzpflanzungen, Anlage von Krautsäumen, Baumpflanzung als Überflughilfe, Anlage Ausgleichsmaßnahme.

Hinweise:

- Anpassung der Aussage auf S. 23 des Umweltberichts: Es sind dort 20 Nist- und Fledermauskästen gefordert, aber nur 10 qualitativ festgelegt.

- Des weiteren weisen wir drauf hin, dass die Ausgleichsflächen – soweit sie nicht im Eigentum der Gemeinde sind – dinglich zu sichern sind. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Zeitdauer der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Duldung und Unterlassung) so lange fortdauern muss, wie der Eingriff anhält.

- Die Meldung der Ausgleichsflächen führt die Stadt durch und nicht die UNB, wie irrtümlicherweise im Umweltbericht auf S. 27 angegeben.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wurde bereits mit der uNB abgestimmt. Eine Vorbedingung für den Einschlag der Waldfläche besteht demnach nicht. Gemäß Abstimmung hat der Einschlag der Waldfläche bis Ende Februar zu erfolgen (außerhalb der Vogelbrutzeit), anschließend sind die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzgürtel bis Anfang Mai als wirksame Verbund- und Leitstrukturen anzulegen (geschlossene Strauchpflanzung, bereits mind. 2 m hoch, mit einzelnen Bäumen und Krautsaum) und die 20 bereits durch Planzeichen festgesetzten Nist- und Fledermauskästen dort anzubringen. Festsetzungen und Umweltbericht werden entsprechend angepasst.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
11	**0**	

Die Stellungnahme wurde bereits mit der uNB abgestimmt. Eine Vorbedingung für den Einschlag der Waldfläche besteht demnach nicht. Gemäß Abstimmung hat der Einschlag der Waldfläche bis Ende Februar zu erfolgen (außerhalb der Vogelbrutzeit), anschließend sind die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzgürtel bis Anfang Mai als wirksame Verbund- und Leitstrukturen anzulegen (geschlossene Strauchpflanzung, bereits mind. 2 m hoch, mit einzelnen Bäumen und Krautsaum) und die 20 bereits durch Planzeichen festgesetzten Nist- und Fledermauskästen dort anzubringen. Festsetzungen und Umweltbericht werden entsprechend angepasst.

Folgende Privatpersonen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Siteco Beleuchtungstechnik GmbH, Traunreut**
  Schreiben vom 02.02.2018

„Mit der vorliegenden Stellungnahme möchten wir, die Siteco Beleuchtungstech-

nik GmbH, Georg-Simon-Ohm-Str. 50, 83301 Traunreut als planbetroffener Nachbar (Eigentümer der Flurstücke 536/1700 und 536/730, jeweils der Gemarkung Traunreut — teilweise Betriebsgelände Georg-Simon-Ohm-Straße, Traunreut) zur beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Äugelwald" Stellung nehmen.

Wir begrüßen die Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Äugelwald als gewerbliche Baufläche. Das bislang brachliegende Gebiet sollte sinnvoll verdichtet und gewerblich genutzt werden. Dies gilt insbesondere für die Entwicklungsperspektive des Flurstückes 536/1700, das perspektivisch auch zur Nutzung als Gewerbefläche vorgesehen ist.
Dennoch gibt der vorliegende Planentwurf in einzelnen Punkten Anlass zu Kritik:

1.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im nordwestlichen Bereich reicht über die mit Kaufvertrag vom 24.11.2017 an die Stadt Traunreut verkaufte Teilfläche des Flurstücks Nr. 536/730 (neu: Flurstück Nr. 536/1728) hinaus. Mithin werden Teilbereiche unseres aktuellen Betriebsgrundstücks überplant. Dieser Inanspruchnahme unseres Privateigentums widersprechen wir ausdrücklich, da auf diese Weise zugunsten der Grundstückseigentümer der Gewerbebauflächen und zu unseren Lasten zusätzlicher Bauraum geschaffen wird. Die festgesetzten Grünflächen führen zu einem Wertverlust der entsprechenden Teilflächen und zu Bauraumeinschränkungen bei zukünftigen Umgestaltungen unseres Betriebsgeländes.

2.
Durch die großzügige Schaffung von Bauraum wird die geplante gewerbliche Bebauung an die bestehenden baulichen Anlagen unseres Gewerbebetriebs auf dem Flurstück 536/730 deutlich heranrücken. Die Festsetzung in Ziffer 3.1 der textlichen Festsetzungen verstehen wir dahingehend, dass hinsichtlich der Abstandsflächen auf Art 6. Abs. 5 Satz 2 2. Alt BayBO (= Begrenzung der Abstandsfläche auf 0,25 H) verwiesen werden soll. Eine Wandhöhenbegrenzung ist gemäß Ziffer 5.1 jedoch nur für „seitliche Wände" vorgesehen. Die 12,00 m Wandhöhe bedeuten dann 4,00 m Abstandsfläche. Es wird nicht näher begründet, warum die Wandhöhenfestsetzung lediglich auf Seitenwände begrenzt wird. Wir regen an, die Wandhöhenbegrenzung auf alle Wände von zu errichtenden Gebäuden und alle sonstigen baulichen Anlagen, die nicht innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind (Art. 6 Abs. 9 BayBO), zu begrenzen. Wir sind grundsätzlich nicht bereit, Abstandsflächen auf unseren Grundbesitz zu übernehmen. Es muss daher bereits auf planerischer Ebene sichergestellt werden, dass Abstandsflächen grundsätzlich auf den Grundstücken der Bauwerber zu liegen kommen und dass es sich bei dieser Festsetzung um einen abweichungsfesten Grundzug der Planung handelt.

3.
Die gleiche Erwägung gilt hinsichtlich der Baugrenzen auf dem jetzt noch vorhandenen Flurstück 536/1348 (Teilstück der Philipp-Reis-Straße). Die Linienführung der nördlichen Baugrenze in Kombination mit den Höhenfestsetzungen führt

dazu, dass möglicherweise Abstandsflächen auf das Flurstück 536/1700 anfallen. Dieses Grundstück befindet sich zwar derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB. Es sollten hier jedoch keine Fakten geschaffen werden, die die zukünftige Nutzbarkeit des Grundstückes abstandsflächenrechtlich beeinträchtigen.

4.
Der geplanten Erschließungsvariante über die Philipp-Reis-Straße einerseits und über eine neu zu erschaffende Erschließungsstraße südlich davon andererseits wird grundsätzlich begrüßt. Über die Philipp-Reis-Straße wird nunmehr die Erschließung des Hauptbaufeldes und des kleineren, nördlich gelegenen Baufeldes statt. Bei der Dimensionierung der Erschließung ist darauf zu achten, dass die zukünftige Erschließung des Grundstückes 536/1700 ermöglicht wird. Hier gibt es ebenfalls noch Optimierungsbedarf:

a) Bei der Verlängerung der Philipp-Reis-Straße ist keine Wendemöglichkeit vorgesehen. Wir regen an, auch dort einen Wendehammer festzusetzen, damit das Wenden - insbesondere von größeren Kraftfahrzeugen - gewährleistet wird.

b) Weiterhin wird im nordöstlichen Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Philipp-Reis-Straße die Anpflanzung eines großkronigen Baumes festgesetzt. Wenn wir die Planzeichnung richtig interpretieren, soll dieser großkronige Baum auf dem Flurstück 536/1700 gepflanzt werden. Hier ist kein Grund ersichtlich, warum unser Eigentum dafür in Anspruch genommen werden soll. Hier ist sicherzustellen, dass eine Anpflanzung ausschließlich auf der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt. Die Vorgaben des (zivilrechtlichen) Nachbarrechts sind bei der Bepflanzung einzuhalten.

c) Die südliche Erschließungsstraße halten wir derzeit mit dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 49 für nicht vereinbar. Das östlich an das Flurstück 536/1701 angrenzende Flurstück (im B-Plan 49 mit 1070/4 bezeichnet), ist südlich der Philipp-Reis-Straße derzeit vollständig als Gewerbebaufläche ausgewiesen. Dies müsste angepasst werden, zumal unklar bleibt, wie der Anschluss dieser Erschließungsstraße an die Kreisstraße TS 49 oder das sonstige Straßennetz vorgenommen werden soll. Vorsorglich weisen wir bei einer eventuellen Anpassung des Erschließungskonzepts darauf hin, dass einer Doppelerschließung des Flurstücks 536/1700 oder unseres Betriebsgeländes ausdrücklich widersprochen wird.

5.
Der Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird begrüßt. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Verweis den textlichen Festsetzungen unter 1.2 unzutreffend ist (dort heißt es § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Wohnungen); richtig wäre § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

6.
Hinsichtlich des Immissionskontingents ist noch darauf hinzuweisen, dass das festgesetzte Immissionsschutzkonzept zu einem „Windhundrennen" der Bauwer-

ber zur optimalen Ausnutzung der Kontingente führen könnte. Wir bezweifeln, dass damit die im Plangebiet auftretenden Immissionskonflikte auf diese Weise planerisch angemessen bewältigt werden können —vorzugswürdig wäre die Definition von Immissionsorten und die verpflichtende Einhaltung der Werte der TA Lärm. Ob die für die Kontingentierung regelmäßig notwendige schallschutztechnische Untersuchung durchgeführt wurde, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Ihr Fehlen wird gerügt, das Abstellen auf „Erfahrungswerte" ist nicht ausreichend und begründet ein Ermittlungsdefizit. Der (bauliche und immissionsschutzrechtliche) Charakter als Gewerbegebiet muss in jedem Fall erhalten bleiben.

Wir bitten um Prüfung der vorgetragenen Einwendungen und um Mitteilung des Abwägungsergebnisses. Ferner bitten wir um Mitteilung, wenn der Stadtrat für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf einen Billigungsbeschluss gefasst hat und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingeleitet wird.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Zu 1:
Die Stadt hat mittlerweile die Abgrenzung zu Fl.-Nr. 536/730 vermessen lassen. Im Entwurf wird die dem Kaufvertrag entsprechende Abgrenzung gemäß Vermessung zugrunde gelegt, der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend angepasst. Eine Überplanung von Fl.-Nr. 536/730 findet nicht statt.

Zu 2:
Die Festsetzung C.5.1 zu einer maximalen seitlichen Wandhöhe entbindet nicht von den gemäß Festsetzung C.3.1 ebenfalls einzuhaltenden Bestimmungen der BayBO. Daher ergeben sich aus dem Bebauungsplan keine Konflikte bezüglich Abstandsflächen. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan ein wegen Artenschutzrecht erforderlicher 10 m breiter Grüngürtel im Randbereich von Fl.-Nr. 536/1728 eingeplant, so dass sich große Abstände zur Grundstücksgrenze ergeben.

Zu 3:
Die Festsetzung C.5.1 zur maximalen seitlichen Wandhöhe entbindet nicht von den gemäß Festsetzung C.3.1 ebenfalls einzuhaltenden Bestimmungen der BayBO.

Zu 4 a:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich bis einschließlich der südlichen Erschließungsstraße im derzeit rechtgültigen Bebauungsplan wird im Zuge des Bebauungsplanentwurfs mit überplant und in die Änderung mit einbezogen und es wird eine Ringstraße geplant.

Zu 4 b:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baumpflanzung als artenschutzrechtlich erforderliche „Überflughilfe“ ist fahrbahnangrenzend im Bankettbereich der Straße durchzuführen, damit die Baumkronen in den Lichtraum der Fahrbahn überragen, wie in Festsetzung C.12.1 festgelegt. Die Pflanzung des Baumpaars

kann aber im Bereich des geplanten Gehölzgürtels etwas nach Osten verschoben werden, so dass Fl.-Nr. 536/1700 auch nachbarschaftsrechtlich nicht betroffen sein kann; die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.

Zu 4 c:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich bis einschließlich der südlichen Erschließungsstraße im derzeit rechtgültigen Bebauungsplan wird im Zuge des Entwurfs mit überplant und in die Änderung mit einbezogen und es wird eine Ringstraße geplant.

Zu 5.:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Schreibfehler wird berichtigt.

Zu 6.:
Die Festsetzungen zum Lärmschutz schränken bestehende Emissionskontingente von umliegenden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs in ihrem Rechtsbestand nicht ein. Da die Kontingente flächenbezogen festgesetzt sind, ergibt sich kein „Windhundrennen“ für Bauwerber.
Die Kontingentierung entspricht den angrenzenden Bebauungsplänen; von der im Verfahren beteiligten unteren Immissionsschutzbehörde sind hierzu keine Einwände oder Hinweise eingegangen; vorsorglich wird aber eine Stellungnahme bzw. ein Schallschutzgutachten eingeholt.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
11	**0**	

Zu 1:
Die Stadt hat mittlerweile die Abgrenzung zu Fl.-Nr. 536/730 vermessen lassen. Im Entwurf wird die dem Kaufvertrag entsprechende Abgrenzung gemäß Vermessung zugrunde gelegt, der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend angepasst. Eine Überplanung von Fl.-Nr. 536/730 findet nicht statt.

Zu 2:
Die Festsetzung C.5.1 zu einer maximalen seitlichen Wandhöhe entbindet nicht von den gemäß Festsetzung C.3.1 ebenfalls einzuhaltenden Bestimmungen der BayBO. Daher ergeben sich aus dem Bebauungsplan keine Konflikte bezüglich Abstandsflächen. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan ein wegen Artenschutzrecht erforderlicher 10 m breiter Grüngürtel im Randbereich von Fl.-Nr. 536/1728 eingeplant, so dass sich große Abstände zur Grundstücksgrenze ergeben.

Zu 3:
Die Festsetzung C.5.1 zur maximalen seitlichen Wandhöhe entbindet nicht von den gemäß Festsetzung C.3.1 ebenfalls einzuhaltenden Bestimmungen der BayBO.

Zu 4 a:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich bis einschließlich der südlichen Erschließungsstraße im derzeit rechtgültigen Bebauungsplan wird im Zuge des Bebauungsplanentwurfs mit überplant und in die Änderung mit einbezogen und es wird eine Ringstraße geplant.

Zu 4 b:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baumpflanzung als artenschutzrechtlich erforderliche „Überflughilfe“ ist fahrbahnangrenzend im Bankettbereich der Straße durchzuführen, damit die Baumkronen in den Lichtraum der Fahrbahn überragen, wie in Festsetzung C.12.1 festgelegt. Die Pflanzung des Baumpaars kann aber im Bereich des geplanten Gehölzgürtels etwas nach Osten verschoben werden, so dass Fl.-Nr. 536/1700 auch nachbarschaftsrechtlich nicht betroffen sein kann; die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.

Zu 4 c:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich bis einschließlich der südlichen Erschließungsstraße im derzeit rechtgültigen Bebauungsplan wird im Zuge des Entwurfs mit überplant und in die Änderung mit einbezogen und es wird eine Ringstraße geplant.

Zu 5.:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Schreibfehler wird berichtigt.

Zu 6.:
Die Festsetzungen zum Lärmschutz schränken bestehende Emissionskontingente von umliegenden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs in ihrem Rechtsbestand nicht ein. Da die Kontingente flächenbezogen festgesetzt sind, ergibt sich kein „Windhundrennen“ für Bauwerber.
Die Kontingentierung entspricht den angrenzenden Bebauungsplänen; von der im Verfahren beteiligten unteren Immissionsschutzbehörde sind hierzu keine Einwände oder Hinweise eingegangen; vorsorglich wird aber eine Stellungnahme bzw. ein Schallschutzgutachten eingeholt.

Billigungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stadtrat billigt den Planentwurf für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Äugelwald“ um die südlich der alten Kreisstraße TS 49 gelegenen Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 536/730, 536/1348, 536/1701, Gemarkung Traunreut, sowie um die Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 497/2, 1070/19, 1070/22 und 1070/9, Gemarkung Traunwalchen, i. d. F. v. 29.09.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 29.09.2017 der ing Traunreut GmbH, Georg-Simon-Ohm-Straße 10, 83301 Traunreut, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Der Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und die Begründung sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Der Stadtrat billigt den Planentwurf für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Äugelwald“ um die südlich der alten Kreisstraße TS 49 gelegenen Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 536/730, 536/1348, 536/1701, Gemarkung Traunreut, sowie um die Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 497/2, 1070/19, 1070/22 und 1070/9, Gemarkung Traunwalchen, i. d. F. v. 29.09.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 29.09.2017 der ing Traunreut GmbH, Georg-Simon-Ohm-Straße 10, 83301 Traunreut, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Der Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und die Begründung sind auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

2.3 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der „Finkensteiner Straße“; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss (bzw. erneuter Billigungsbeschluss)

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

- Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14
  Schreiben vom 28.12.2017
- Stadtwerke Traunreut
  Schreiben vom 04.01.2018
- Landratsamt Traunstein, Kommunalaufsicht, SG 2.20
  Schreiben vom 23.01.2018
- Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40
  Schreiben vom 26.01.2018
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, RegionalCenter Traunreut
  Schreiben vom 31.01.2018

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

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**
  Schreiben vom 08.01.2018

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Hinweis des Landratsamtes Traunstein, SG 4.16, wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	**0**	

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

- **Regierung von Oberbayern, München**
  Höhere Landesplanungsbehörde
  Schreiben vom 19.01.2018

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 17.03.2017 zum Bebauungsplan „Finkensteiner Straße" Stellung genommen. Er steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen."

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

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	**0**	

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

Folgende Privatpersonen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Architekt Karl Bobinger, Altenmarkt, im Auftrag von Bekim Elshani und Sead Dubravac
Schreiben vom 03.02.2018

„Zur erneuten Auslegung des o. a. Bebauungsplanes haben wir folgende Bitten:

1.
Verlängerung der blauen Baugrenze nach Süden hin um ca. 5,0 m bis auf Höhe der südlichen Perlenkette der bestehenden Garage. Der davon betroffene Baum ist bereits altersschwach und würde an geeigneter Position durch eine Neupflanzung ersetzt werden.

2.
An der Westgrenze des Grundstückes werden Stellplätze benötigt, da hier sowieso schon alles längsgeparkt wird. Auch dieser alte Baum wird ersetzt."

Stellungnahme der Verwaltung:
Die beantragte Ausdehnung der Baugrenze nach Süden um ca. 5,0 m wird zu einer weiteren Beeinträchtigung der östlich gelegen Grundstücke durch Verschattung führen. Hierzu gab es von den betroffenen Nachbarn im laufenden Verfahren bereits zahlreiche Einwände, welche zu einer Reduzierung der ursprünglich beantragten seitlichen Wandhöhe führten.
Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut sind mehr als vier zusammenhängende Stellplätze, soweit möglich, über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Dies ist bei der beantragen Ausweisung von zusätzlichen Stellplätzen nicht möglich. Daher sollte die Anzahl auf max. vier zusätzliche Stellplätze beschränkt werden. Außerdem entfallen durch die Zulassung der privaten Stellplätze öffentliche Stellplätze im Bereich der Finkensteiner Straße.
Entfallende Bäume sind an anderer Stelle auf dem Grundstück zu ersetzen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Beschluss 1: Erweiterung Baugrenze
Der Stadtrat lehnt die Verlängerung des Bauraumes um ca. 5,0 m nach Süden ab.

Der erste Bürgermeister lässt über den Antrag von Herrn Architekt Bobinger abstimmen. Dieser wird hinsichtlich der Verlängerung der Baugrenze mit 8:3 Stimmen abgelehnt.

Beschluss 2: Stellplätze und Bäume
An der Westgrenze werden von der Finkensteiner Straße aus maximal vier Stellplätze zugelassen.
Entfallende Bäume sind an anderer Stelle auf dem Grundstück vorzusehen.

Der erste Bürgermeister lässt hinsichtlich der Stellplätze über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen. Dieser wird mit 6:5 Stimmen abgelehnt.

Wird der Antrag des Herrn Bobinger hinsichtlich der Baugrenze abgelehnt – dann erfolgt der

Satzungsbeschluss:

Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB den von Architektin Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, gefertigten Bebauungsplan für den Bereich der „Finkensteiner Straße“ i. d. F. v. 03.07.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 03.07.2017 als Satzung.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
11	**0**	

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB den von Architektin Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, gefertigten Bebauungsplan für den Bereich der „Finkensteiner Straße“ i. d. F. v. 03.07.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 03.07.2017 als Satzung.

2.4 Änderung des Bebauungsplanes „Süd II“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/748, Gemarkung Traunreut, Traunring 86; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss

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

- Stadtwerke Traunreut
  Schreiben vom 11.01.2018

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

- **Regierung von Oberbayern, München**
  Höhere Landesplanungsbehörde
  Schreiben vom 19.01.2018

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

Planung

Das vorhandene Gebäude auf dem Grundstück Flur-Nr. 536/748 der Gemarkung Traunreut, am südlichen Stadtrand von Traunreut, soll aufgrund des Baualters und der Bauschäden abgerissen werden. Durch die Bebauungsplanänderung soll die Errichtung eines Ersatzbaus mit unterschiedlichen Geschossen (max. bis zu drei Vollgeschosse) ermöglicht werden, um weiteren Wohnraum zu schaffen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 0,15 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Bewertung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Süd II“ steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

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

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
11	**0**	

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

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**
  Schreiben vom 29.01.2018

Stellungnahme:

„Niederschlagswasserbeseitigung:

Eine Versickerung von Niederschlagswasser in Schächten, Rohren oder Rigolen ohne vorherige Reinigung durch bewachsenen Oberboden oder Filteranlagen ist nur in Ausnahmefällen (z. B. bei unbelasteten Dachflächen) möglich. Hof-, Straßen- und Fahrflächen dürfen nicht ohne vorherige Reinigung in Schachtanlagen versickert werden. Eine großflächige Versickerung über Mulden-Systeme ist anzustreben."

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung werden zur Kenntnis genommen und eingearbeitet.

Frau Stadträtin Hübner ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	**0**	

Die Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung werden zur Kenntnis genommen und eingearbeitet.

- **Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, RegionalCenter Traunreut**
  Schreiben vom 31.01.2018

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

Aber das bestehende Gebäude Nr. 86, welches abgerissen wird, besitzt einen in Betrieb befindlichen Erdgasnetzanschluss.

Rechtzeitig vor Baubeginn der Abrissarbeiten ist die Abtrennung dieses Anschlusses im RegionalCenter Traunreut, Garchinger Straße 12, zu beantragen."

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die zustimmende Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis bezüglich der Abtrennung des Anschlusses wird eingearbeitet.

Frau Stadträtin Hübner ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	**0**	

Die zustimmende Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis bezüglich der Abtrennung des Anschlusses wird eingearbeitet.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut**
  Schreiben vom 08.02.2018

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 12.01.2018 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 Telekommunikationslinien 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 Linien 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 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 der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird um einen Hinweis zum Umgang mit vorhandenen Versorgungsleitungen und Baumpflanzungen ergänzt.

Frau Stadträtin Hübner ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
10	**0**	

Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird um einen Hinweis zum Umgang mit vorhandenen Versorgungsleitungen und Baumpflanzungen ergänzt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
  Schreiben vom 01.02.2018

„Die Bebauungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Das Quartier ist im wesentlichen von regelmäßigen rechteckigen Baukörpern mit Sattel- oder Walm- bzw. Krüppelwalmdächern geprägt. Kleinere Besonderheiten gibt es bzgl. der Dachaufbauten in Form von Standgauben, Tonnengauben, Quergiebeln oder auch Dachauffaltungen.

Das Vorhaben greift keines dieser Gestaltungsmerkmale auf, sondern verselbständigt sich innerhalb einer relativ homogenen Bebauung durch eine unregelmäßige Baukörperform und Pult- bzw. Flachdächern.
Insbesondere auch die Wandhöhe des Bauteils A findet sich in diesem Quartier nicht wieder, der Bereich ist geprägt von einer zweigeschossigen Bebauung. Auch die zwischenzeitlich erfolgten punktuellen Änderungen folgen dem Prinzip der Zweigeschossigkeit.

Nördlich des Traunrings wechselt zwar der Charakter der Bebauung drastisch; Mehrgeschosser mit Flachdächern bzw. langgezogene Mehrgeschosser mit Satteldächer inmitten großzügiger Freiflächen prägen die Baustruktur. Allerdings kann hier u. a. auch durch die Trennwirkung des Traunrings kein direkter Bezug zur geplanten Bebauung für das Einzelgrundstück hergestellt werden.

Zum Standort ist anzumerken, dass die Bebauung aus südöstlicher Richtung kommend wohl auch frei einsehbar ist, da sich das Grundstück an der Grenze zum unbebauten Außenbereich und damit im Übergang zur freien Landschaft befindet.

Was in den Unterlagen zur Bebauungsplanänderung vermisst wird, ist eine etwas detailliertere Recherche zur städtebaulichen Ausgangssituation und eine Erläuterung zur Grundidee des Entwurfes aus städtebaulicher bzw. ortsplanerischer Sicht in Abgleich mit der Umgebungsbebauung.

Es wird daher empfohlen, die Unterlagen zu ergänzen und die Planung zu überdenken.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die gestalterische Aussage der Planung, die in vielen Baukörpermodellen, nicht zuletzt auch auf die Einfügung in die Umgebungsbebauung untersucht wurde, besteht in der klaren und einfachen Darstellung von räumlichen Funktionen in mehrere unterschiedliche Baukörper (Kuben) mit den daraus resultierenden Wand- bzw. Baukörperhöhen. Wichtige Elemente der Nachbarbebauung wie Firsthöhen, Traufhöhen etc. werden auf abstrakte Art und Weise aufgenommen. So entsteht eine durchdachte Bauform mit klar gegliederten Kuben im Sinne eines organischen Miteinanders von differenzierten Einheiten, dem eine Bauweise mit unterschiedlichen Motiven in Form von Dächern samt deren Auf- und Einbauten, - wie z. B. Zwerchgiebel, Gaupen etc. in allen Größen und Formen gegenübersteht, deren eigentliche konstruktive und inhaltliche Bedeutung verloren gegangen ist.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
11	**0**	

Die gestalterische Aussage der Planung, die in vielen Baukörpermodellen, nicht zuletzt auch auf die Einfügung in die Umgebungsbebauung untersucht wurde, besteht in der klaren und einfachen Darstellung von räumlichen Funktionen in mehrere unterschiedliche Baukörper (Kuben) mit den daraus resultierenden Wand- bzw. Baukörperhöhen. Wichtige Elemente der Nachbarbebauung wie Firsthöhen, Traufhöhen etc. werden auf abstrakte Art und Weise aufgenommen. So entsteht eine durchdachte Bauform mit klar gegliederten Kuben im Sinne eines organischen Miteinanders von differenzierten Einheiten, dem eine Bauweise mit unterschiedlichen Motiven in Form von Dächern samt deren Auf- und Einbauten, - wie z. B. Zwerchgiebel, Gaupen etc. in allen Größen und Formen gegenübersteht, deren eigentliche konstruktive und inhaltliche Bedeutung verloren gegangen ist.

Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 die von Architekt Stadtplaner Mag. Dipl.-Ing. Martin Jobst, Breslauer Straße 6, 83301 Traunreut, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes „Süd II“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/748, Gemarkung Traunreut, Traunring 86, i. d. F. v. 14.12.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 14.12.2017, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
11	**0**	

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 die von Architekt Stadtplaner Mag. Dipl.-Ing. Martin Jobst, Breslauer Straße 6, 83301 Traunreut, gefertigte Än-

derung des Bebauungsplanes „Süd II“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 536/748, Gemarkung Traunreut, Traunring 86, i. d. F. v. 14.12.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 14.12.2017, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

2.5 Verbot der Aufbringung von Glyphosat und ähnlicher Pflanzenschutzmittel auf städtischen Flächen

Frau Anne Lamers aus Traunwalchen hat sich am 03.01.2018 an die Stadtverwaltung mit nachfolgender E-Mail gewandt:

„Guten Tag Herr Kratzer,

in unserer kleinen, aktiven Gruppe recherchieren wir monatlich aktuelle Themen. So ist meine Aufgabe bis zum 16. Januar „Glyphosat“.
Herr Vilsmaier hat mir empfohlen, mich bei ihnen als Fachmann zu diesem Thema zu melden.
Meine Fragen hierzu sind:
1)Wieviel Geld gibt die Stadt Traunreut im Jahr für Glyphosat aus?
2)Auf welchen städtischen Flächen wird überwiegend Glyphosat angewendet?
3)Wird auch auf dem Friedhof Glyphosat verwendet?
Wäre es möglich, dass die Stadt Traunreut nach dem Vorbild Dachau auf Glyphosat auch auf Ackerflächen verzichtet?

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme des Stadtgärtnermeisters – SG 312:
Es empfiehlt sich, nicht auf das Thema Glyphosat im Speziellen einzugehen, denn es gibt im Bereich Pflanzenschutz mehr als 250 zugelassene Wirkstoffe. Von diesen zugelassenen Wirkstoffen ist Glyphosat auch aufgrund der aktuellen Diskussionen eines der am besten geprüften und überwachten Mittel. Man sollte sich vielmehr die Frage stellen, wo die meisten Pflanzenschutzmittel in den Einsatz kommen. Hauptsächliche Verwender sind die Landwirtschaft und im Haus- und Kleingartenbereich. Es ist zu bedenken, was passiert, wenn der Wirkstoff Glyphosat nicht mehr verwendet werden darf. Vermutlich wird dafür ein neuer chemischer Wirkstoff, womöglich ein nicht so gut erforschter, verwendet werden.

Es ist nicht zielführend, für unsere Stadt, ein Verbot für die Anwendung ausschließlich von Glyphosat zu erlassen, sondern Ziel auf den Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Traunreut befinden, sollte die großflächige Bewirtschaftung nach den ökologischen Landbau-Richtlinien (EU-Verordnung Ökologischer Landbau) sein. Die Stadt sollte für eine nachhaltige Landwirtschaft und einen sorgfältigen Umgang mit den Ressourcen der Natur sowie unseres Grundwassers einstehen. Dieses Ziel sollte in den Verträgen für unsere verpachteten

Landwirtschaftsflächen und bei den Schrebergärten verankert werden. Ebenso wäre es sinnvoll, die Stadtwerke bezüglich der bewirtschafteten Flächen in den Wasserschutzgebieten mit in diesen Themenkreis einzubeziehen.
Da diese Thematik (Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, insbesondere Glyphosat), zurzeit sehr stark und kontrovers diskutiert wird, soll darüber im Bauausschuss beraten und das weitere Vorgehen beschlossen werden.

Die Hauptanwendungsflächen für den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, wie z. B. ein Herbizideinsatz (Unkrautvernichtungsmittel) sind die landwirtschaftlichen Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Traunreut befinden und an Landwirte zur Nutzung verpachtet wurden. Die Stadt Traunreut hat zur Zeit 13,76 ha landwirtschaftliche Nutzfläche verpachtet. In den Pachtverträgen wurde bisher keine Unterscheidung zwischen einer Grünlandnutzung sowie einer Ackerbaunutzung getroffen.

Zusätzlich bewirtschaften wir im Außenbereich 30 ha ökologische Ausgleichsflächen, die jetzt bereits ohne Pflanzenschutzmittel unter landschaftsökologischen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bewirtschaftet werden.

Für unsere öffentlichen, gärtnerisch genutzten Grünanlagen, werden nur bei Bedarf und selektiv, auf der Grundlage eines integrierten Pflanzenschutzes, Pflanzenschutzmittel eingesetzt. Unsere ausgebildeten Gärtner vom städtischen Bauhof sind geschult in der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und besitzen den dafür notwendigen Sachkundenachweis "Pflanzenschutz".

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist auf allen Flächen, die nicht landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden, wie z. B. auf gepflasterten und anderweitig befestigten Wegen und Plätzen – unabhängig davon, ob es sich um private oder öffentliche handelt – grundsätzlich verboten (§ 12 Absatz 2 Pflanzen-schutzgesetz; PflSchG).
Unerwünschte Kräuter und Gräser auf Wegen und Plätzen sollen mechanisch oder thermisch beseitigt werden.

Die Bevölkerung, der Landkreis, Naturschutz-, Landwirtschafts-, und Bienenschutzverbände engagieren sich bereits, unsere Biodiversität (Erhaltung und nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt) zu verbessern. Hier könnte sich die Stadt Traunreut aktiv beteiligen, in dem sie gemäß nachfolgend vorgeschlagenen Abstufungen grundsätzlich die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, durch eine Änderung der Pachtverträge vermeidet. Dieses Vorgehen würde nachhaltig dem Artenschutz, dem Naturhaushalt, dem Grundwasser und dem Landschaftsbild zugutekommen und somit den Ökostandard verbessern.
Eine Unterscheidung sollte anhand der Flächennutzung gezogen werden, und zwar zwischen der Grünlandnutzung und der Ackernutzung.

<u>Stellungnahme des Klimaschutzmanagers vom 05.02.2018:</u>
Aus Besitz entsteht Verantwortung! Die Stadt Traunreut ist in Besitz zahlreicher Grün- und Ackerflächen. Hier sollte der Besitzer vorgeben, wie diese Flächen

behandelt bzw. bewirtschaftet werden. Die Sensibilität der Menschen steigt, mehr und mehr Bürgerinnen und Bürger ist es nicht mehr egal, wie in Ihrer Stadt mit Naturwerten umgegangen wird. Daher sollte die Stadt Traunreut vorbildlich handeln und jegliche Nutzung von Pflanzengift auf Ihren Flächen ausschließen.
Die Anwendung von Pflanzenschutzmittel in Wasserschutzgebieten ist nicht generell verboten, solange keine Auswaschung des Wirkstoffs stattfindet. Nur direkt, rund um den Brunnen ist dies verboten. In Wasserschutzgebieten soll die Düngung reduziert erfolgen und organische Düngung ist verboten.
Man kann landwirtschaftliche Flächen auch nicht bewirtschaften und brachliegen lassen. Man fördert dadurch die biologische Vielfalt und schafft Ausgleich für die immer mehr zunehmende Versiegelung von Naturflächen. Man sollte jedoch darauf achten, dass keine Verbuschung stattfindet und dass die Flächen in einem guten, ökologischen Zustand bleiben. Um zu verhindern, dass die Fläche ihre Nutzungsart „Acker“ verliert, muss man sie alle 5 Jahre einmal umbrechen. Bei der Vergabe von solchen Flächen sollte man zumindest für zukünftige Verpachtung darauf achten, dass die Art der Fläche auch zu der Art der geplanten Bewirtschaftung passt. Mit ausreichend Arbeitskraft kann man in nahezu allen Fällen bei städtischen Grünflächen Pflanzengift durch mechanische oder thermische Entfernung von Beikraut ersetzen.
Die Debatte um Glyphosat in der Landwirtschaft steht meiner Ansicht nach für die generelle Frage, welche Art der Lebensmittelproduktion wir eigentlich wollen. Die Reduzierung dieser Debatte auf nur ein sogenanntes „Pflanzenschutzmittel“ und sein Verbot greift daher zu kurz. Denn würde man einen, schädlichen aber sehr gut erforschten und damit gut steuerbaren Wirkstoff verbieten, würden Anwender in kurzer Zeit auf andere, vielleicht noch schädlichere Wirkstoffe ausweichen. Ein solches Vorgehen würde somit zu noch mehr Problemen führen. Ziel sollte sein, mit der Natur zu arbeiten und nicht gegen sie. Der Ökolandbau in Bayern zeigt seit vielen Jahren, wie Pflanzenschutz komplett ohne chemische Mittel funktioniert.

Ich schließe mich daher im vollen Umfang dem Vorschlag von Herrn Kratzer, Stadtgärtnermeister, an. Anzustreben ist eine giftfreie und ökologische Landwirtschaft – auf allen Flächen! Fangen wir als Stadt damit an.

Beschlussvorschlag der Verwaltung für die Grünlandnutzung:
In der Grünlandnutzung kann mit einfachen Mitteln eine Änderung der Bewirtschaftungsweise nach den „ökologischen Bewirtschaftungsrichtlinien“ erreicht werden. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und ein übermäßiger Eintrag von landwirtschaftlichen Düngern kann mit nachfolgender Beschlussfassung verringert werden, so dass Artenreichtum, biologische Vielfalt der Agrarlandschaft einschließlich ihrer heimischen Nutzorganismen sowie ihre Lebens- und Rückzugsräume wieder verbessert werden können. Der Pächter hat dadurch einen etwas erhöhten Unterhaltungsaufwand zu erbringen und die Erträge werden sich vielleicht geringfügig senken.

Vorhandene Grünlandflächen im Eigentum der Stadt Traunreut sollen zukünftig ohne Spritzmitteleinsatz nach den „ökologischen Bewirtschaftungsrichtlinien“ be-

wirtschaftet werden. Das Immobilienmanagement der Stadt Traunreut erhält den Auftrag, die Pachtverträge wie folgt zu ergänzen:

1. Beim Abschluss von Neuverträgen ist die Nutzung von Grünland nach den „ökologischen Bewirtschaftungsrichtlinien“ verpflichtend im Pachtvertrag festzulegen.
2. Bei vorhandenen Verträgen ist diese Verpflichtung nach Vertragsablauf bei Verlängerung des Vertrages zu ergänzen.
3. Sollten jetzt schon Landwirte die Flächen ökologisch bewirtschaften, so kann, nach Absprache mit dem Pächter, der Vertrag sofort ergänzt werden.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
7	**4**	

In der Grünlandnutzung kann mit einfachen Mitteln eine Änderung der Bewirtschaftungsweise nach den „ökologischen Bewirtschaftungsrichtlinien“ erreicht werden. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und ein übermäßiger Eintrag von landwirtschaftlichen Düngern kann mit nachfolgender Beschlussfassung verringert werden, so dass Artenreichtum, biologische Vielfalt der Agrarlandschaft einschließlich ihrer heimischen Nutzorganismen sowie ihre Lebens- und Rückzugsräume wieder verbessert werden können. Der Pächter hat dadurch einen etwas erhöhten Unterhaltungsaufwand zu erbringen und die Erträge werden sich vielleicht geringfügig senken.

Vorhandene Grünlandflächen im Eigentum der Stadt Traunreut sollen zukünftig ohne Spritzmitteleinsatz nach den „ökologischen Bewirtschaftungsrichtlinien“ bewirtschaftet werden. Das Immobilienmanagement der Stadt Traunreut erhält den Auftrag, die Pachtverträge wie folgt zu ergänzen:

1. Beim Abschluss von Neuverträgen ist die Nutzung von Grünland nach den „ökologischen Bewirtschaftungsrichtlinien“ verpflichtend im Pachtvertrag festzulegen.
2. Bei vorhandenen Verträgen ist diese Verpflichtung nach Vertragsablauf bei Verlängerung des Vertrages zu ergänzen.
3. Sollten jetzt schon Landwirte die Flächen ökologisch bewirtschaften, so kann, nach Absprache mit dem Pächter, der Vertrag sofort ergänzt werden.

<u>Beschlussvorschlag der Verwaltung für die Ackerflächennutzung:</u>
Vorhandene Ackerflächen im Eigentum der Stadt Traunreut sollen zukünftig ohne Spritzmitteleinsatz nach den „ökologischen Bewirtschaftungsrichtlinien“ bewirtschaftet werden. Das Immobilienmanagement der Stadt Traunreut wir beauftragt, die Pachtverträge wie folgt zu ergänzen:

1. Beim Abschluss von Neuverträgen ist die Nutzung von Ackerland nach den „ökologischen Bewirtschaftungsrichtlinien“ verpflichtend im Pachtvertrag festzulegen.
2. Bei vorhandenen Verträgen ist diese Verpflichtung nach Vertragsablauf bei Verlängerung des Vertrages zu ergänzen.
3. Sollten jetzt schon Landwirte die Flächen ökologisch bewirtschaften so kann, nach Absprache mit dem Pächter, der Vertrag sofort ergänzt werden.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
8	**3**	

Vorhandene Ackerflächen im Eigentum der Stadt Traunreut sollen zukünftig ohne Spritzmitteleinsatz nach den „ökologischen Bewirtschaftungsrichtlinien“ bewirtschaftet werden. Das Immobilienmanagement der Stadt Traunreut wir beauftragt, die Pachtverträge wie folgt zu ergänzen:

1. Beim Abschluss von Neuverträgen ist die Nutzung von Ackerland nach den „ökologischen Bewirtschaftungsrichtlinien“ verpflichtend im Pachtvertrag festzulegen.
2. Bei vorhandenen Verträgen ist diese Verpflichtung nach Vertragsablauf bei Verlängerung des Vertrages zu ergänzen.
3. Sollten jetzt schon Landwirte die Flächen ökologisch bewirtschaften so kann, nach Absprache mit dem Pächter, der Vertrag sofort ergänzt werden.

2.6 Erlass einer Entwicklungssatzung für den Ortsteil „Zweckham“ der Stadt Traunreut - Behandlung der Anregungen und Bedenken; Billigungsbeschluss

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
  Schreiben vom 20.11.2017

- Marktgemeinde Waging am See
  Schreiben vom 01.12.2017

- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, RegionalCenter Traunreut
  Schreiben vom 13.12.2017

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

- **Stadtwerke Traunreut**
  Schreiben vom 22.11.2017

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern."

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei weiteren Planungen in Zweckham zu berücksichtigen. Die Satzung wird um einen detaillierten wasserwirtschaftlichen Hinweis ergänzt (vgl. Beschluss zur Stellungnahme des WWA), ebenso die Begründung.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
11	**0**	

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei weiteren Planungen in Zweckham zu berücksichtigen. Die Satzung wird um einen detaillierten wasserwirtschaftlichen Hinweis ergänzt (vgl. Beschluss zur Stellungnahme des WWA), ebenso die Begründung.

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

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

Planung

Der Siedlungsbereich Zweckham liegt knapp 5 km südöstlich von Traunreut und gehört zum planungsrechtlichen Außenbereich. Der gut 3,9 ha große Geltungsbereich der Entwicklungssatzung „Zweckham" soll gemäß § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil" festgesetzt werden. Im Rahmen der in Auf-

stellung befindlichen 13. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Stadt Traunreut das Areal als „gemischte Baufläche“ darzustellen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude zur Deckung des örtlichen Bedarfs geschaffen werden.

Betroffene Belange

Wasserwirtschaft

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

Natur und Landschaft

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

Bewertung

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

Hinweis

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein wurde im Verfahren beteiligt und hat nicht unerhebliche Bedenken gegen die bauliche Entwicklung im wasserwirtschaftlichen Vorrang-gebiet mitgeteilt, sowie darüber hinaus eine Reihe von Hinweisen zum Schutz des Grundwassers, zur Wasserversorgung, zur Niederschlagswasserbeseitigung, Regenwassernutzung, zum Umgang mit möglichen Altlasten und zu möglichen Einschränkungen für landwirtschaftliche Nutzungen im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet gemacht, die mindestens einzuhalten sind, wenn die Planung weiter verfolgt werden soll. Diese Hinweise werden in den Satzungstext übernommen (vgl. Beschluss zur Stellungnahme des WWA).

Im Hinblick auf eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes werden die Festsetzungen zur ortstypischen Gestaltung der Baukörper ergänzt (vgl. Beschluss zur Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbe-

hörde). Außerdem wird der Paragraph zu den Außenanlagen dahingehend ergänzt, dass bei Neubauten die Ortsränder einzugrünen sind.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
8	**3**	

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein wurde im Verfahren beteiligt und hat nicht unerhebliche Bedenken gegen die bauliche Entwicklung im wasserwirtschaftlichen Vorrang-gebiet mitgeteilt, sowie darüber hinaus eine Reihe von Hinweisen zum Schutz des Grundwassers, zur Wasserversorgung, zur Niederschlagswasserbeseitigung, Regenwassernutzung, zum Umgang mit möglichen Altlasten und zu möglichen Einschränkungen für landwirtschaftliche Nutzungen im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet gemacht, die mindestens einzuhalten sind, wenn die Planung weiter verfolgt werden soll. Diese Hinweise werden in den Satzungstext übernommen (vgl. Beschluss zur Stellungnahme des WWA).

Im Hinblick auf eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes werden die Festsetzungen zur ortstypischen Gestaltung der Baukörper ergänzt (vgl. Beschluss zur Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde). Außerdem wird der Paragraph zu den Außenanlagen dahingehend ergänzt, dass bei Neubauten die Ortsränder einzugrünen sind.

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

<u>Abwasserbeseitigung:</u>

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

<u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u>

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.“

<u>Beschlussvorschlag der Verwaltung:</u>
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei weiteren Planungen in Zweckham zu berücksichtigen. Die Satzung wird zur Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt, ebenso die Begründung. Wegen der Lage im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet ist zunächst gutachterlich nachzuweisen, dass die Grundwasserüberdeckung für die Errichtung neuer Kleinkläranlagen ausreichend ist (vgl. Beschluss zur Stellungnahme des WWA).

für	gegen	Beschlussempfehlung:
9	2	

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei weiteren Planungen in Zweckham zu berücksichtigen. Die Satzung wird zur Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt, ebenso die Begründung. Wegen der Lage im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet ist zunächst gutachterlich nachzuweisen, dass die Grundwasserüberdeckung für die Errichtung neuer Kleinkläranlagen ausreichend ist (vgl. Beschluss zur Stellungnahme des WWA).

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

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

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

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei weiteren Planungen in Zweckham zu berücksichtigen. Die Satzung wird um einen Hinweis zum Umgang mit vorhandenen Versorgungsleitungen ergänzt.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	1	

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei weiteren Planungen in Zweckham zu berücksichtigen. Die Satzung wird um einen Hinweis zum Umgang mit vorhandenen Versorgungsleitungen ergänzt.

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

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

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Satzung wird um einen Hinweis zur benachbarten Landwirtschaft gemäß der Stellungnahme ergänzt. Zur gutachterlichen Überprüfung der Vereinbarkeit von Landwirtschaft und Wohnen wird außerdem auf den Beschluss zur Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde verwiesen.

Frau Stadträtin Zembsch ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	**0**	

Die Satzung wird um einen Hinweis zur benachbarten Landwirtschaft gemäß der Stellungnahme ergänzt. Zur gutachterlichen Überprüfung der Vereinbarkeit von Landwirtschaft und Wohnen wird außerdem auf den Beschluss zur Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde verwiesen.

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

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

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

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

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

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Das grundsätzliche Einverständnis wird zur Kenntnis genommen.
Die Bezeichnung der Satzung wird entsprechend der Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde berichtigt. Es handelt sich um eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB.
Die Satzung wird so angepasst, dass die im Satzungstext enthaltenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ausschließlich für die Errichtung von zusätzlichen Neubauten Gültigkeit haben und bei Ersatz- oder Ergänzungsbauten bestehender landwirtschaftlicher Gebäude die bestehenden Wandhöhen und Dachneigungen aufgenommen werden können. Im Zuge einer Überarbeitung des Satzungsentwurfs ist durch die Verwaltung zu prüfen, wie viele Wohnungen auf den einzelnen landwirtschaftlichen Hofstellen in Zweckham aufgrund einer Privilegierung nach § 35 BauGB zulässig wären, bzw. tatsächlich heute bestehen. Für die bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen soll jeweils eine höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten festgesetzt werden, die der nach § 35 BauGB heute zulässigen entspricht. Die Anzahl von max. 2 Wohneinheiten gilt somit ausschließlich für zusätzliche Neubauten.

Die innerörtliche Grünfläche wurde festgesetzt, um einen angemessenen Abstand zwischen den bestehenden Hofstellen und der östlich möglichen Neubebauung zu erhalten.
Gemäß dem Vorschlag, werden Regelungen zur regionaltypischen Gestaltung aufgenommen, um sicher zu stellen, dass Neubauten sich in das gewachsene dörfliche Ortsbild einfügen.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
10	**1**	

Das grundsätzliche Einverständnis wird zur Kenntnis genommen.
Die Bezeichnung der Satzung wird entsprechend der Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde berichtigt. Es handelt sich um eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB.
Die Satzung wird so angepasst, dass die im Satzungstext enthaltenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ausschließlich für die Errichtung von zusätzlichen Neubauten Gültigkeit haben und bei Ersatz- oder Ergänzungsbauten bestehender landwirtschaftlicher Gebäude die bestehenden Wandhöhen und Dachneigungen aufgenommen werden können. Im Zuge einer Überarbeitung des Satzungsentwurfs ist durch die Verwaltung zu prüfen, wie viele Wohnungen auf den einzelnen landwirtschaftlichen Hofstellen in Zweckham aufgrund einer Privilegierung nach § 35 BauGB zulässig wären, bzw. tatsächlich heute bestehen. Für die bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen soll jeweils eine höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten festgesetzt werden, die der nach § 35 BauGB heute zulässigen entspricht. Die Anzahl von max. 2 Wohneinheiten gilt somit ausschließlich für zusätzliche Neubauten.
Die innerörtliche Grünfläche wurde festgesetzt, um einen angemessenen Abstand zwischen den bestehenden Hofstellen und der östlich möglichen Neubebauung zu erhalten.
Gemäß dem Vorschlag, werden Regelungen zur regionaltypischen Gestaltung aufgenommen, um sicher zu stellen, dass Neubauten sich in das gewachsene dörfliche Ortsbild einfügen.

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die zustimmende Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, SG 2.20 wird zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	**1**	

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

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

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

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Tatsächlich handelt es sich um eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB, bei der der Ausgleich im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen zu behandeln ist. Die Bezeichnung der Satzung wird korrigiert (vgl. Beschluss zur Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde).

für	gegen	Beschlussempfehlung:
9	**2**	

Tatsächlich handelt es sich um eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB, bei der der Ausgleich im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen zu behandeln ist. Die Bezeichnung der Satzung wird korrigiert (vgl. Beschluss zur Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde).

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

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

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

Folgendes bitten wir zu beachten:

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

2. Die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrten zur Kreisstraße dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die erforderlichen Sichtdreiecke nach RASt mit Schenkellängen von jeweils **5 m x 70 m** sind von Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen oder auch sonstigen sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße, freizuhalten. Ausgenommen sind einzelnstehende Bäume mit einem Astansatz über 2,80 m Höhe sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

3. Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.

4. Wir weisen darauf hin, dass grundsätzlich bei Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen innerhalb der Ortsdurchfahrt ein Mindestabstand von 2 m vom Straßengrundstück einzuhalten ist. Zudem ist ein Abstand einzuhalten, bei dem Sichtdreiecke und Lichtraum auf Dauer freigehalten werden. Durch Baumwurzeln entstehende Schäden an der Fahrbahn und deren Nebenanlagen (Straßenentwässerung usw.) sind vom Verursacher ordnungsgemäß zu beheben und die Kosten zu tragen.
   Es ist auf jeden Fall erforderlich, evtl. geplante Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen rechtzeitig vor Pflanzung mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen.

5. Für Schäden, die dem Grundstück oder der Einfriedung durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser, der Durchführung des Straßenwinterdienstes oder durch den Straßenverkehr allgemein erwachsen, stehen dem Antragsteller und seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche gegen den Landkreis Traunstein zu.

6. Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmemissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße werden vom Landkreis nicht übernommen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Das grundsätzliche Einverständnis wird zur Kenntnis genommen.

Die Satzung wird um einen Hinweis zu den Kreisstraßen, gemäß der Stellungnahme der Kreisstraßenverwaltung ergänzt, der bei weiteren Planungen zu beachten ist.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	**1**	

Das grundsätzliche Einverständnis wird zur Kenntnis genommen.
Die Satzung wird um einen Hinweis zu den Kreisstraßen, gemäß der Stellungnahme der Kreisstraßenverwaltung ergänzt, der bei weiteren Planungen zu beachten ist.

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

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

<u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u>

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
In die Satzung wird ein Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern gemäß Art. 8 BayDSchG aufgenommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	**1**	

In die Satzung wird ein Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern gemäß Art. 8 BayDSchG aufgenommen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

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

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

Das Satzungsgebiet ist dem Verkehrslärm der TS 1 (und TS 48) ausgesetzt. Nach überschlägiger Berechnung ist eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - und der Grenzwerte der 16. BImSchV — Verkehrslärmschutzverordnung - nicht auszuschließen.

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

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

Zur Beurteilung des Lärmschutzes siehe IMS IIB5-4641-002/10 - Lärmschutz in der Bauleitplanung -vom 25.07.14, zur Beurteilung der Geruchsimmissionen sie-

he IMS IIB5-4641.0-011/94 - Immissionsschutzbelange im Bauplanungsrecht - vom 25.03.1997."

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Stadt Traunreut wird die Belastung durch Geruch und Lärm gutachterlich untersuchen lassen und hieraus entwickelte immissionsrechtliche Festsetzungen in den Satzungstext aufnehmen, damit sichergestellt werden kann, dass das beabsichtigte Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen möglich ist.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	**0**	

Die Stadt Traunreut wird die Belastung durch Geruch und Lärm gutachterlich untersuchen lassen und hieraus entwickelte immissionsrechtliche Festsetzungen in den Satzungstext aufnehmen, damit sichergestellt werden kann, dass das beabsichtigte Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen möglich ist.

- **Wasserwirtschaftsamt Traunstein**
  Schreiben vom 28.12.2017

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

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

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

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

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

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

Langfristig sind die vorhandenen Grundwasservorkommen für eine mögliche spätere Trinkwassernutzung zu sichern und zu erhalten. Auch die Stadt Traunreut

könnte in die Situation kommen, dass die vorhandenen Brunnen nicht mehr ausreichen und neue Trinkwasservorräte erschlossen werden müssen.

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

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

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

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

2
Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
- entfällt -

3
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
- entfällt -

4
Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

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

4.1 Grundwasser/Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

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

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

4.1.2 Wasserversorgung

Der Planungsbereich liegt im Vorranggebiet für die öffentliche Trinkwasserversorgung.

Wasserschutzgebietsbelange werden durch das Vorhaben vorerst nicht berührt.

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

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

4.2 Oberflächengewässer/Überschwemmungssituation

4.2.1 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

4.2.2 Starkniederschläge

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

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

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

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

4.3 Abwasserentsorgung

4.3.1 Kleinkläranlagen

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

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

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

Eine Aussage über die Sicherstellung der Abwasserentsorgung kann daher erst nach **Abschluss dieses Verfahrens** getroffen werden.
Aus unserer Sicht ist in jedem Fall vor weiteren Verfahrensschritten zunächst nachzuweisen, dass schädliche Auswirkungen auf den nutzbaren Grundwasserkörper ausgeschlossen werden können.

4.3.2 Niederschlagswasser

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

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

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

- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollten nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen.
  Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

- Das zielgerichtete Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in das Grundwasser (Versickerung) bzw. in ein Oberflächengewässer ist grundsätzlich eine Gewässer-

benutzung, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde bedarf.
Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dabei die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

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

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

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

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

4.3.3 Hinweis zur Regenwassernutzung

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

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

4.4 Altlastenverdachtsflächen

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

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

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

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

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

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

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

- **Wasserwirtschaftsamt Traunstein**
  Schreiben vom 22.01.2018 – Nachtrag zum Schreiben vom 28.12.2017

„Bezüglich der Frage nach Einschränkungen bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Vorranggebiet für die Trinkwasserversorgung können wir Ihnen mitteilen, dass die im Regionalplan festgelegten Vorranggebiete nur verwaltungsbindend sind, also nur gegenüber staatlichen Behörden, Kommunen und sonstigen Körperschaften des öffentlichen Rechts eine Bindungswirkung entfalten.
Damit ergeben sich hinsichtlich der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Vorranggebiet durch Privatpersonen keine Einschränkungen.

Zur Ihrer Frage nach dem Nachweis, dass schädliche Auswirkungen auf den Grundwasserkörper ausgeschlossen werden können bezüglich Punkt 4.3.1 Kleinkläranlagen in unserer Stellungnahme zur Entwicklungssatzung:

Das Vorranggebiet liegt im Bereich eines regional bedeutsamen Grundwasservorkommens und dient der Sicherung der Trinkwasserversorgung. Bauleitplanung ist hier nur möglich, wenn sie eine zukünftige Nutzung des Grundwasser-

vorkommens zur Trinkwassergewinnung nicht einschränkt. Gemäß Art. 31 Abs. 3 BayWG „soll innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Ausweisung von Wasserschutzgebieten für neue Wassergewinnungsanlagen nicht erfolgen“. Damit wäre nach einer baulichen Entwicklung in Zweckham der Erlass einer Wasserschutzgebietsverordnung zum Schutz einer zukünftigen Trinkwassergewinnungsanlage nicht mehr möglich.

Um die Ziele der Regionalplanung nicht zu gefährden, muß vorab eine Bewertung der Grundwasserüberdeckung vorgenommen werden. Die dazu geeignete Methodik von HÖLTING et. al. (1995) ist im LfU-Merkblatt 1.2/7 „Wasserschutzgebiete für die öffentliche Wasserversorgung“ zitiert.

Sofern flächenhaft eine mittlere Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung nachweisbar ist, besteht ein ausreichender natürlicher Schutz vor Verunreinigungen. Bereiche, in denen die Grundwasserüberdeckung mindestens mittlere Schutzfunktion aufweist, gelten außerdem gemäß LfU-Merkblatt 1.2/7 als nicht schutzbedürftig, d. h. die Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebietes wäre verzichtbar.
Unter dieser Voraussetzung blieben das Grundwasservorkommen trotz Baugebiet für eine zukünftige Trinkwassergewinnung grundsätzlich nutzbar
und die Ziele der Regionalplanung gewahrt.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im gesamten Baugebiet keine Untergrundeingriffe mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung hinnehmbar wären. Das würde z. B. Erdwärmesondenbohrungen oder Sickerschächte betreffen.

In der Umgebung von Zweckham existieren zwei Grundwasseraufschlüsse. Im Brunnen Niedling liegt der Grundwasserstand bei 42 m unter GOK. Im Ortsteil Kirchstätt bei 58 m unter GOK. Um den Nachweis der ausreichenden Schutzüberdeckung zu führen, wären Bohrungen notwendig, welche auf Grund der Bohrtiefe dementsprechend aufwendig und teuer sind (bis zu 50.000 €, als grobe Schätzung).“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Um dennoch eine bauliche Entwicklung in Zweckham ermöglichen zu können, sind bei allen weiteren Planungen die detaillierten Hinweise zum Grundwasser, zur Wasserversorgung, zur Niederschlagswasser-beseitigung, Regewassernutzung, zum Umgang mit möglichen Altlasten und zu möglichen Einschränkungen für landwirtschaftliche Nutzungen im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet zu beachten.
Die Hinweise werden in den Satzungstext aufgenommen.
In jedem Fall ist die vorhandene Grundwasserüberdeckung vor Inkrafttreten der Satzung zu untersuchen, um die Unbedenklichkeit der Baumaßnahmen im Vorranggebiet nachzuweisen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	1	

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Um dennoch eine bauliche Entwicklung in Zweckham ermöglichen zu können, sind bei allen weiteren Planungen die detaillierten Hinweise zum Grundwasser, zur Wasserversorgung, zur Niederschlagswasser-beseitigung, Regewassernutzung, zum Umgang mit möglichen Altlasten und zu möglichen Einschränkungen für landwirtschaftliche Nutzungen im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet zu beachten.
Die Hinweise werden in den Satzungstext aufgenommen.
In jedem Fall ist die vorhandene Grundwasserüberdeckung vor Inkrafttreten der Satzung zu untersuchen, um die Unbedenklichkeit der Baumaßnahmen im Vorranggebiet nachzuweisen.

Folgende Privatpersonen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

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

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

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

Keine Fremden in das idyllische Dorf! – Landleben!

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

Lärm: Nachtruhe gestört?
- Dampfstrahler (Traktor etc.)
- Häckseln von Mais, Gras
  Hackschnitzel, Elefantengras
  Kreissägen, Holzspalter, ackern, Felder bearbeiten
- Einflugschneise – Salzburg
- Modellflieger
- Gockel krähen, Hühner gackern, Enten schnattern, Hunde bellen
- Goaßlschnalzen, Jodeln …?
- wenn’s pressiert, wird über Nacht gehäckselt – je nach Wetter!

Ob das sog. Zuagroaste akzeptieren

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

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

- Zusatzkosten für Trinkwasseranschluss?
- Kein Baugebiet in Zweckham!

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

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

- **Dorothea Wimmer, Zweckham**
  FAX vom 16.01.2018 - Nachtrag zum Schreiben vom 17.12.2017

- kein landwirtschaftlicher Betrieb
- optisch war der Platz ideal, - aber kein Baugrundstück!
- eigener Grund ist bei Brunner da!
- Bei Brunner is eine Hausnummer vom Zuhäuserl, de nächste Generation könnten des a schaff`n.
- Gerti & Thomas haben eigenes Haus in Östereich inkl. 2 Töchter
- Schorsch & Rosi wohnen 2. OG mit 2 Buben, komplett 3 Etagen ausgebaut. (Bauernhäuser sind hoch)

Antrag: Keine landwirtschaftliche Fläche als Baugrund auszuweisen!

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

Platz ist doch genug da, beim eigenen ums Haus!

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

- **Dorothea Wimmer, Zweckham**
  Fax vom 22.01.2018 – Nachtrag zum Schreiben vom 17.12.2017

  „Zu Termin: Do., 25.01.18, 16:00 Uhr

  Mein Antrag:
  - kein Baugrundstück ausweisen!
  - Acker und Wiese, muss so bleiben!

- Nachgeborene Kids sind noch zu jung … (Fam. Brunner)
- Nächste Generation abwarten!
- keine Häuser bauen!
- kein Ackerland als Baugrund genehmigen!

Wer weiß, was in 20 – 30 Jahren ist?
Derzeit soll Zweckham so bleiben, wie's ist!

- **Dorothea Wimmer, Zweckham**
Schreiben vom 10.02.2018 – Nachtrag zum Schreiben vom 17.12.2017

„Meine Anmerkung zur Sitzung am 21.02.2018 muß vorgelesen werden.

Lt. Bayer. Staatsregierung wird sehr groß angestrebt:

- keinen Flächenfraß im ländlichen Bereich
- Grund, Natur und Boden erhalten
- in größeren Städten in die Höhe bauen

Fa. Dr. Joh. Heidenhain baute ber. „Höher" – Traunreut hat dies evtl. übersehen?

BayWa/Kaufland – Parkdeck wie in Traunstein, wäre akzeptabler gewesen.

Ich bin nach wie vor gegen eine Ausweisung für ein Baugebiet!"

- **Dorothea Wimmer, Zweckham**
Schreiben vom 14.02.2018 – Nachtrag zum Schreiben vom 17.12.2017

„Antragsteller hat Platz bei Hs. Nr. 9 für 1 Haus

- keine sog. nachgeborenen Kinder = zu jung?

Nächste Generation könnte dies probieren!

z. Zt.: Nix!!! – klares „Nein"!

Seit ca. 45 – 50 J. kein landwirtschaftl. Betrieb! – Fam. Brunner!

Deswegen keinen Baugrund ausweisen für Zweckham!

PS: Einige Häuser sind aus landw. bewirtschafteten Betrieb entstanden (vor ca. zw. 32 – 30 Jahren) als weichende Erben."

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
In einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ist per Definition der Baunutzungsverordnung auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Die Satzung kann nur in Kraft treten, wenn vorab durch Gutachten zum Immissionsschutz nachgewiesen werden kann, dass ein gedeihliches Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen möglich ist (vgl. Beschluss zur Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde). Bei der vorgenommenen Abgrenzung handelt es sich um Abrundungen der vorhandenen Bebauung in Zweckham, der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist überschaubar.
Das Grundstück 1652/3, Gemarkung Traunwalchen wird aus dem Geltungsbereich der Satzung herausgenommen.

Frau Stadträtin Hübner ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
8	**2**	

In einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ist per Definition der Baunutzungsverordnung auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Die Satzung kann nur in Kraft treten, wenn vorab durch Gutachten zum Immissionsschutz nachgewiesen werden kann, dass ein gedeihliches Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen möglich ist (vgl. Beschluss zur Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde). Bei der vorgenommenen Abgrenzung handelt es sich um Abrundungen der vorhandenen Bebauung in Zweckham, der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist überschaubar.
Das Grundstück 1652/3, Gemarkung Traunwalchen wird aus dem Geltungsbereich der Satzung herausgenommen.

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

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

- Hohe Kosten bis jetzt einer Planung (ca. 3000 Euro) und Abfrage von Stellungnahmen von mind. 20 zu befragenden Behörden und Einrichtungen (Kosten?) die aus Steuermittel bestritten werden. Die Freigabe für diese Mittel erfolgte durch den Beschluss von 28 Stadträten der Gemeinde Traunreut.

- Folgekosten für Umsetzung der Entwicklungssatzung von Infrastrukturkosten wie z. B. Brandschutzauflagen (mind. Zisterne 60.000 €), vielleicht

weitere Auflagen durch Kreisbrandmeister (siehe Stellungnahme). Dazu wäre eine größere Neuschaffung der Wasserversorgungsleitung von Kammer nach Zweckham incl. Gebührenumlage für alle Anwohner zusätzlich noch nötig. Weitere Kosten sind noch nicht abschätzbar.

- Der Verlust des Status § 35, Bauen im Außenbereich, für landwirtschaftliche/ forstwirtschaftliche Betriebe im bezeichneten Ortsteil. Der Wandel in der Milchviehhaltung fordert spätestens einigen Jahren die Schaffung von Ausläufen und Weidehütten für alle Betriebsformen. Die Verschärfung der Emissionsauflagen würde zu wirtschaftlichen ungerechten Belastung der Betriebe im Ortsteil führen. Derzeit ist auch eine Mindestabstandweite von 65 m in Hauptwindrichtung oder auch mehr nach Emissions-Gutachtenergebnis erforderlich. Dies ist natürlich nach heutigem Stand nicht bei Bebauungsplanungen/-genehmigung zu unterschreiten. Eine Verdoppelung der Abstandsflächen von Bebauung wurde schon vor ca. 10 Jahren geplant um Klimaschutzziele zu erreichen. Diese sind politisch wieder aktuell. Daher ist eine Entwicklungsplanung ohne dies einzubeziehen nicht möglich. Wie auch weitere Gerichtsurteile in Bezug auf Lärm durch landwirtschaftliche Betriebe (Maschinen, Tiere, ...) zeigen. Damit ist die Zukunftsfähigkeit für keinen landwirtschaftlichen Betrieb mehr gegeben.

- Logistische Probleme wie die starke Schneeverfrachtung und damit großen Anfall an Schneemengen im Ortsbereich die sich erhöhen. Damit ist die Verkehrssicherung noch schwerer herzustellen.

- Ich möchte keinen 1 m senkrechten Lattenzaun als Einfriedung vorgeschrieben bekommen lt. Entwicklungssatzung. Es würde Hecken als Umfriedung in Zukunft ausschließen.

Ich lehne die aktuell aufgelegte Entwicklungssatzung für den Ortsteil Zweckham (Stadtrat Erlass vom 16.11.17) ab, aus den aufgeführten Punkten.
Es sind viele weitere Punkte für Nachhaltigkeit darin noch nicht berücksichtigt, um eine zukunftsfähige Ortsteilentwicklung Zweckhams für alle zu gewährleisten.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die notwendige Erschließung ist sicherzustellen.
Die Stadt wird die Kreisstraßenverwaltung, den Kreisbrandrat sowie den Zweckverband weiterhin beteiligen. Durch die zu beauftragenden Gutachten zum Geruchs- und Lärmschutz ist nachzuweisen, dass ein gedeihliches Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen möglich ist. Die im Rahmen der Privilegierung nach § 35 BauGB zulässigen Wohneinheiten sollen durch die Festsetzungen der Satzung nicht eingeschränkt werden (vgl. Beschluss zur Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde).
Der Bereich westlich und nördlich des Hauptgebäudes wird aus dem Geltungsbereich der Satzung herausgenommen.

Frau Stadträtin Hübner ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
9	1	

Die notwendige Erschließung ist sicherzustellen.
Die Stadt wird die Kreisstraßenverwaltung, den Kreisbrandrat sowie den Zweckverband weiterhin beteiligen. Durch die zu beauftragenden Gutachten zum Geruchs- und Lärmschutz ist nachzuweisen, dass ein gedeihliches Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen möglich ist. Die im Rahmen der Privilegierung nach § 35 BauGB zulässigen Wohneinheiten sollen durch die Festsetzungen der Satzung nicht eingeschränkt werden (vgl. Beschluss zur Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde).
Der Bereich westlich und nördlich des Hauptgebäudes wird aus dem Geltungsbereich der Satzung herausgenommen.

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

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

- **Herbert Strohmayer, Zweckham**
  Schreiben vom 18.02.2018 – Nachtrag zum Schreiben vom 26.12.2017

  „Mein Name ist Herbert Strohmayer, ich bin 62 Jahre alt, Ehrenvorsitzender des Trachtenvereins „Traunviertler" Traunwalchen und vor allem Einwohner von Zweckham.

  Ich bitte eindringlich um eine Fortführung der Entwicklungssatzung für Zweckham.

  <u>Begründung:</u>

  Bedingt durch die Einwohnerstruktur und die demographische Entwicklung, Landflucht usw. wird Zweckham schon in naher Zukunft völlig überaltert sein. Bereits heute sind die Zweckhamer im Durchschnitt an die 50 Jahre alt. Kinder und Jugendliche sind kaum noch da. Zwei Kinder unter 10 Jahre und zwei Jugendliche bis 20 Jahre.

Die jüngste weibliche Einwohnerin ist 41 Jahre alt. Wer soll hier in Zukunft noch Kinder bekommen. Eine Abwanderung der jetzt noch hier wohnenden jüngeren Zweckhamer ist voraussehbar.
Nur durch eine vernünftige Ansiedlung junger Menschen, vor allem junger Familien könnte diesem Sachverhalt wirksam entgegen gehalten werden.

Landwirtschaft:

Als ehemaliger Landwirt erlaube ich mir die Beurteilung, dass die zwei noch verbliebenen aktiven landwirtschaftlichen Betriebe, zumindest mittelfristig auch noch auslaufen werden.

Grundwasser, Oberflächen und Abwasser:

Diese durchaus vorhandene Problematik lässt sich durch technische Möglichkeiten, Kanalanschluss usw. lösen.

Zersiedelung und Dorfcharakter:

Die größeren Probleme sehe ich hier bei den Zweckhamern selbst, zunehmende Überalterung und Egoismus.

Ich hoffe, dieses Schreiben kann bei den zuständigen Gremien, zu einer Entscheidungsfindung mit beitragen."
Ein leicht abgewandeltes Zitat aus der Internetseite des Traunwalchner Trachtenvereins:
Zukunft gestalten, heißt nicht nur die Asche aufzubewahren sondern das Feuer weiter zu schüren.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Die beantragte Ausweitung des Satzungsumgriffs entspricht der Ausdehnung der Bebauung nach Osten, wie sie im nördlich angrenzenden Bereich durch die Satzung ermöglicht wird. Solange die Erschließung von der Traunsteiner Straße über die bestehenden Zufahrten sichergestellt werden kann, kann der Erweiterung zugestimmt werden. An der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Ortsrandeingrünung vorzusehen.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
6	**5**	

Die beantragte Ausweitung des Satzungsumgriffs entspricht der Ausdehnung der Bebauung nach Osten, wie sie im nördlich angrenzenden Bereich durch die Satzung ermöglicht wird. Solange die Erschließung von der Traunsteiner Straße über die bestehenden Zufahrten sichergestellt werden kann, kann der Erweiterung zugestimmt werden. An der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Ortsrandeingrünung vorzusehen.

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

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

Mein Widerspruch gründet sich auf folgende Punkte:

1. Wasserschutz

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

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

> „Langfristig sind die vorhandenen Grundwasservorkommen für eine mögliche spätere Trinkwassernutzung zu sichern und zu erhalten. Auch die Stadt Traunreut könnte in die Situation kommen, dass die vorhandenen Brunnen nicht mehr ausreichen und neue Trinkwasservorräte erschlossen werden müssen.
>
> Der Ortsteil Zweckham ist nicht an eine zentrale Kläranlage angeschlossen. Die häuslichen Abwässer werden in Einzelkläranlagen behandelt und anschließend versickert. Diese Form der Abwasserentsorgung birgt eine potentielle Gefährdung für das vorhandene Grundwasservorkommen."
>
> An dieser Stellungnahme hat sich, auf persönliche Nachfrage, bis dato nichts geändert!
>
> Auch der ehemalige Bürgermeister von Traunreut, Franz Parzinger, hat laut einem Zeitungsartikel im Traunsteiner Tagblatt vom 21.10.2013 eine Flächenausweisung, unter anderem auch in Zweckham, zum Schutz des Trinkwassers abgelehnt.
>
> In Artikel 14, II des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland ist festgelegt, dass „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen."

Da sauberes Trinkwasser kein nachwachsender Rohstoff ist, sollte von Seiten des Staates (einschließlich der Länder und Kommunen), alles unternommen werden, um den Schutz des Trinkwassers zu gewährleisten. Schließlich wurde in der Generalvollversammlung der Vereinten Nationen vom 28.07.2010 das „Recht auf sauberes Wasser" als ein uneingeschränktes Menschenrecht anerkannt.

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

2. Kostenbelastung für die Allgemeinheit

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

Folgende Kosten würde die Allgemeinheit übernehmen müssen:

- Bau einer Zisterne gemäß den Brandschutzbestimmungen

- Da die bestehenden Wasserleitungen des Wasserbeschaffungsverbandes Kammer - Rettenbach für mindestens sechs weitere Wohneinheiten nicht ausgelegt sind, müssten neue, größere Wasserleitungen verlegt werden. Diese Kosten würden auf alle Einwohner von Zweckham umgelegt werden.

- Anschlusskosten für alle Einwohner von Zweckham an das städtische Kanalisationssystem, da die Bodenbeschaffenheit für weitere Sickergruben in Zweckham nicht geeignet ist. Zudem mussten alle Sickergruben im Ort auf biologische Kleinkläranlagen umgerüstet werden. Würde nun doch ein Kanalanschluss kommen, wären die Investitionen in die neu errichteten Kleinkläranlagen überflüssig gewesen und alle Hausbesitzer würden folglich doppelt zur Kasse gebeten werden.

- Eine straßenbauliche Erschließung über die Kreisstraße würde eine extra Abbiegespur erforderlich machen. Diese müsste vom Landkreis Traunstein, durch Steuergelder finanziert, errichtet werden. Eine Erschließung über die Kreisstraße würde auch, den von der Stadt Traunreut geforderten, durchgängigen Grünstreifen durchtrennen.

- Eine Zufahrt zu den geplanten Grundstücken über die Straße nach Hurt, würde einen, durch Steuergeldern finanzierten Straßenausbau erforderlich

machen, da die derzeitige Straßenbreite nicht für zwei nebeneinander fahrende KWs ausgelegt ist. Neben dem derzeitigen Verkehrsaufkommen von und nach Hurt/Frauenhurt, von Post und Paketzustellern, Müllabfuhr, Winterdienst und der Land- und Forstwirte würden noch die Fahrten der neuen Eigentümer dazukommen.
Für den Ausbau der Straße nach Hurt würden sich die Grundstücksanrainer Glatz, Billinger und Vodermayer gemäß der Straßenausbaubeitragssatzung beteiligen müssen, ohne von der Flächenausweisung zu profitieren. Man könnte somit zu dem Schluss kommen, dass die Grundstücksanrainer die Kosten für den Straßenausbau zugunsten des Antragstellers übernehmen müssen.

3. Flächenversiegelung

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

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

4. Flächenfrass und Zersiedelung der Landschaft

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

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

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

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

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

5. Lückenschließung vs. Ortsabrundung

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

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

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

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

6. Beeinträchtigung der aktiven Landwirte

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

Auch Streitigkeiten durch Geruchs- und Lärmbelästigungen sind nicht auszuschließen (siehe jüngstes Beispiel „Kuhglockenstreit" in Holzkirchen, „Bäcker-

streit" in Tegernsee etc.), vor allem dann, wenn der aktuelle Viehbestand, der beiden aktiven Landwirte in Zweckham, erhöht werden soll.

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

7. Bebauung im Außenbereich

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

8. Bau- und Naturdenkmäler

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

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

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

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

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

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

Bitte lassen Sie mir eine schriftliche Stellungnahme zu den von mir genannten Punkten zukommen. Ebenso bitte ich um eine Stellungnahme der Stadt Traun-

reut, welche Gründe für die geplante Flächenausweisung in Zweckham sprechen."

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Wegen der Lage im wasserrechtlichen Vorranggebiet ist gutachterlich nachzuweisen, dass für eine schadlose bauliche Entwicklung in Zweckham die vorhandene Grundwasserüberdeckung ausreichend ist. Die Satzung wird, gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts, um detaillierte Festsetzungen zur Abwasserentsorgung ergänzt (vgl. Beschluss zur Stellungnahme des WWA).
Die notwendige Erschließung (Brand- und Löschwasser) muss sichergestellt sein. Die Stadt hat und wird weiterhin den Kreisbrandrat sowie den Zweckverband im Verfahren beteiligen.
Eine Erschließung über die Kreisstraße wird durch die Festlegung der öffentlichen Grünfläche ausgeschlossen. Die möglichen Neubauten werden auf der Straße nach Hurt nicht zu einer übermäßigen Verkehrsbelastung führen. Die vorhandene Fahrbahnbreite ist auch für die Erschließung der zusätzlichen Häuser ausreichend.
Der Ausgleich für die durch die Neubauten entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt (z. B. Versiegelung) ist vom jeweiligen Bauherrn zu erbringen.
In die Satzung wird unter den Hinweisen zur Wasserwirtschaft auch eine Regelung zum Umgang mit Schichtwasser und anfallenden Niederschlägen insbesondere bei Starkregenereignissen aufgenommen.
Die durch die Satzung ermöglichte bauliche Entwicklung stellt eine Arrondierung der vorhandenen Bebauung in Zweckham dar. Eine Zersiedelung der Landschaft findet hierdurch nicht statt.
Die Versiegelung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt durch die einzelnen zusätzlichen Bauten nur in untergeordnetem Maße.
Die Übereinstimmung der Planung, sowohl mit dem Schutz des Grundwassers, sowie im Hinblick auf den erforderlichen Immissionsschutz, ist vor Rechtskraft der Satzung nachzuweisen (vgl. Beschlüsse zu den Stellungnahmen des WWA und der Unteren Immissionsschutzbehörde).
Durch die Aufstellung der Satzung und die Darstellung als Dorfgebiet soll eine verträgliche bauliche Entwicklung über das entsprechend der Privilegierung für Landwirte nach § 35 BauGB zulässige Maß hinaus ermöglicht werden.
Das genannte Denkmal (Feldkreuz im Bereich der festgesetzten Grünfläche) soll nachrichtlich in die Satzung übernommen werden. Zum Umgang mit Bodendenkmälern wird entsprechend der Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ein Hinweis in den Satzungstext aufgenommen (vgl. Beschluss zur Stellungnahme des BLfD).
Die Aufstellung der Satzung dient dazu, dem vor Ort vorhandenen Wohnflächenbedarf durch angemessene Ergänzung der vorhandenen Bebauung in einer der dörflichen Situation angemessenen Maßstäblichkeit begegnen zu können. Durch die Darstellung als Mischgebiet und die vorab durchzuführende Klärung der immissionsrechtlichen Verträglichkeit soll sichergestellt werden, dass ein gedeihliches Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen möglich ist.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
8	3	

Wegen der Lage im wasserrechtlichen Vorranggebiet ist gutachterlich nachzuweisen, dass für eine schadlose bauliche Entwicklung in Zweckham die vorhandene Grundwasserüberdeckung ausreichend ist. Die Satzung wird, gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts, um detaillierte Festsetzungen zur Abwasserentsorgung ergänzt (vgl. Beschluss zur Stellungnahme des WWA).
Die notwendige Erschließung (Brand- und Löschwasser) muss sichergestellt sein. Die Stadt hat und wird weiterhin den Kreisbrandrat sowie den Zweckverband im Verfahren beteiligen.
Eine Erschließung über die Kreisstraße wird durch die Festlegung der öffentlichen Grünfläche ausgeschlossen. Die möglichen Neubauten werden auf der Straße nach Hurt nicht zu einer übermäßigen Verkehrsbelastung führen. Die vorhandene Fahrbahnbreite ist auch für die Erschließung der zusätzlichen Häuser ausreichend.
Der Ausgleich für die durch die Neubauten entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt (z. B. Versiegelung) ist vom jeweiligen Bauherrn zu erbringen.
In die Satzung wird unter den Hinweisen zur Wasserwirtschaft auch eine Regelung zum Umgang mit Schichtwasser und anfallenden Niederschlägen insbesondere bei Starkregenereignissen aufgenommen.
Die durch die Satzung ermöglichte bauliche Entwicklung stellt eine Arrondierung der vorhandenen Bebauung in Zweckham dar. Eine Zersiedelung der Landschaft findet hierdurch nicht statt.
Die Versiegelung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt durch die einzelnen zusätzlichen Bauten nur in untergeordnetem Maße.
Die Übereinstimmung der Planung, sowohl mit dem Schutz des Grundwassers, sowie im Hinblick auf den erforderlichen Immissionsschutz, ist vor Rechtskraft der Satzung nachzuweisen (vgl. Beschlüsse zu den Stellungnahmen des WWA und der Unteren Immissionsschutzbehörde).
Durch die Aufstellung der Satzung und die Darstellung als Dorfgebiet soll eine verträgliche bauliche Entwicklung über das entsprechend der Privilegierung für Landwirte nach § 35 BauGB zulässige Maß hinaus ermöglicht werden.
Das genannte Denkmal (Feldkreuz im Bereich der festgesetzten Grünfläche) soll nachrichtlich in die Satzung übernommen werden. Zum Umgang mit Bodendenkmälern wird entsprechend der Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ein Hinweis in den Satzungstext aufgenommen (vgl. Beschluss zur Stellungnahme des BLfD).
Die Aufstellung der Satzung dient dazu, dem vor Ort vorhandenen Wohnflächenbedarf durch angemessene Ergänzung der vorhandenen Bebauung in einer der dörflichen Situation angemessenen Maßstäblichkeit begegnen zu können. Durch die Darstellung als Mischgebiet und die vorab durchzuführende Klärung der immissionsrechtlichen Verträglichkeit soll sichergestellt werden, dass ein gedeihliches Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen möglich ist.

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

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

- **Schutz des Grundwassers** (siehe Regionalplan der Regierung von Südostoberbayern, Wasserwirtschaftsamt Traunstein etc.)

- **Fehlende Infrastruktur für eine Ortsabrundung** (kein Kanalanschluss, kein ausreichender Schutz gem. Brandschutzverordnung, zu kleine Wasserrohre, fehlende Straßenanbindung). Zudem wurde eine Ortsabrundung für Zweckham abgelehnt.

- **Zusatzkosten für die Einwohner von Zweckham** (neue Wasserrohre, Kosten für den Straßenausbau gem. Straßenausbaubeitragssatzung, Zusatzkosten für Kanalanschluss, obwohl erst in neue Kleinkläranlagen investiert wurde)

- **Flächenversiegelung** (Zerstörung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Verlust von Grünland)

- **Ungeeignete Bodenverhältnisse** für weitere Kleinkläranlagen

- **Zersiedelung der Außenbereiche** (siehe dazu Regionalplan der Regierung von Südostoberbayern, sowie § 35 Baugesetzbuch)

- **Beeinträchtigung der aktiven Landwirte**

- **Denkmalschutz** (auf der Fläche befindet sich ein Sühnekreuz aus dem 16. Jahrhundert)

- **Erhöhung der Überschwemmungsgefahr** der Fahrbahn, da das Regenwasser nicht mehr ausreichend versickern kann

- **Verschwendung von Steuergeldern** für Gutachten, Stellungnahmen, Planungen, Satzungsänderungen etc. und das schon seit Jahrzehnten!

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

Da eine Flächenausweisung in einem Gebiet vorangetrieben wird, das dazu gar nicht geeignet ist, lässt zu dem Schluss kommen, dass entweder die Gründe des Antragstellers bevorzugt behandelt werden oder aber, dass die Stadt Traunreut Flächen für weitere Siedlungstätigkeiten sucht.

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Wegen der Lage im wasserrechtlichen Vorranggebiet ist gutachterlich nachzuweisen, dass für eine schadlose bauliche Entwicklung in Zweckham die vorhandene Grundwasserüberdeckung ausreichend ist. Die Satzung wird gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes um detaillierte Hinweise zur Abwasserentsorgung ergänzt (vgl. Beschluss zur Stellungnahme des WWA).
Die notwendige Erschließung (insbesondere Straßen, Brand- und Löschwasser) muss sichergestellt sein. Die Stadt wird die Kreisstraßenverwaltung, den Kreisbrandrat sowie den Zweckverband weiterhin im Verfahren beteiligen.
Ein Kanalanschluss wird von den Stadtwerken ausgeschlossen. Die Straßenausbaubeitragssatzung soll nach Planungen der Staatsregierung abgeschafft werden. Zur Wasserversorgung hat sich der Zweckverband nicht geäußert.
Die Versiegelung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt durch die einzelnen zusätzlichen Bauten nur in untergeordnetem Maße. In die Satzung werden detaillierte wasserwirtschaftliche Hinweise aufgenommen (vgl. Beschluss zur Stellungnahme des WWA).
Eine Zersiedelung der Landschaft findet durch die mögliche Ergänzung der Bebauung nicht statt.
Die Übereinstimmung der Planung mit dem erforderlichen Immissionsschutz ist vor Rechtskraft der Satzung nachzuweisen (vgl. Beschluss zur Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde), damit die aktiven Landwirte durch die neue Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden.
Das genannte Denkmal (Feldkreuz im Bereich der festgesetzten Grünfläche) soll nachrichtlich in die Satzung übernommen werden.
In die Satzung wird unter den Hinweisen zur Wasserwirtschaft auch eine Regelung zum Umgang mit Schichtwasser und anfallenden Niederschlägen insbesondere bei Starkregenereignissen aufgenommen.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
8	**3**	

Wegen der Lage im wasserrechtlichen Vorranggebiet ist gutachterlich nachzuweisen, dass für eine schadlose bauliche Entwicklung in Zweckham die vorhandene Grundwasserüberdeckung ausreichend ist. Die Satzung wird gemäß Stel-

lungnahme des Wasserwirtschaftsamtes um detaillierte Hinweise zur Abwasserentsorgung ergänzt (vgl. Beschluss zur Stellungnahme des WWA).
Die notwendige Erschließung (insbesondere Straßen, Brand- und Löschwasser) muss sichergestellt sein. Die Stadt wird die Kreisstraßenverwaltung, den Kreisbrandrat sowie den Zweckverband weiterhin im Verfahren beteiligen.
Ein Kanalanschluss wird von den Stadtwerken ausgeschlossen. Die Straßenausbaubeitragssatzung soll nach Planungen der Staatsregierung abgeschafft werden. Zur Wasserversorgung hat sich der Zweckverband nicht geäußert.
Die Versiegelung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt durch die einzelnen zusätzlichen Bauten nur in untergeordnetem Maße. In die Satzung werden detaillierte wasserwirtschaftliche Hinweise aufgenommen (vgl. Beschluss zur Stellungnahme des WWA).
Eine Zersiedelung der Landschaft findet durch die mögliche Ergänzung der Bebauung nicht statt.
Die Übereinstimmung der Planung mit dem erforderlichen Immissionsschutz ist vor Rechtskraft der Satzung nachzuweisen (vgl. Beschluss zur Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde), damit die aktiven Landwirte durch die neue Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden.
Das genannte Denkmal (Feldkreuz im Bereich der festgesetzten Grünfläche) soll nachrichtlich in die Satzung übernommen werden.
In die Satzung wird unter den Hinweisen zur Wasserwirtschaft auch eine Regelung zum Umgang mit Schichtwasser und anfallenden Niederschlägen insbesondere bei Starkregenereignissen aufgenommen.

- **Konrad Billinger, Traunstein**
  Schreiben vom 18.12.2017

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

- Erhebliche **Kosten** für die Anwohner von Zweckham durch einen **Anschluss** an das städtische **Abwassersystem.**

- Erhebliche **Kosten** für die Grundstücksanrainer durch den Ausbau der Straße nach Hurt gem. der Straßenausbauverordnung, da die jetzige Straße für zwei PKW‘s nicht breit genug ist. Zusatzkosten durch neue Wasserleitungen der Wassergenossenschaft Kammer-Rettenbach für Zweckham, wenn mindestens drei weitere Wohngebäude errichtet werden.

- **Versiegelung wertvollen Grünlandes**, um das Oberflächenwasser ableiten zu können, da es bei Starkregen in Zweckharn häufig zu Überflutungen in der Ortsmitte, sowohl der Fahrbahn als auch der angrenzenden Gebäude kommt.

- **Flächenfraß und Zersiedelung der Dörfer und Landschaft** durch weitere Bebauungen im Außenbereich (Schaffung eines Präzedenzfalles!)

- **Grund und Trinkwasserschutz:** Da Zweckharn im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet für Trinkwasser liegt, sollte dem auch stattgegeben werden, da sauberes Trinkwasser für uns und vor allem für die nachfolgenden Generationen essentiell ist. Zudem ist die Bodenbeschaffenheit in Zweckham für weitere Sickergruben durch den lehmhaltigen Boden nicht besonders geeignet. Das Wasserwirtschaftsamt in Traunstein, sowie die Regierung von Oberbayern lehnt eine Flächenausweisung in Zweckharn, zum Schutz des Grundwassers, ab.
  Zerstörung der gewachsenen dörflichen Struktur durch den Zuzug von Ortsfremden, was Nachbarschaftsstreitigkeiten wegen Geruchs- und Lärmbelästigung nach sich ziehen kann (siehe jüngstes Beispiel: „Kuhglockenstreit“ in Holzkirchen).

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

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

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Ein Kanalanschluss wird von den Stadtwerken ausgeschlossen. Die Straßenausbaubeitragssatzung soll nach Planungen der Staatsregierung abgeschafft werden. Zur Wasserversorgung hat sich der Zweckverband nicht geäußert.
Die möglichen Neubauten werden auf der Straße nach Hurt nicht zu einer übermäßigen Verkehrsbelastung führen. Die vorhandene Fahrbahnbreite ist auch für die Erschließung der zusätzlichen Häuser ausreichend.
Der Ausgleich für die durch die Neubauten entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt (z. B. Versiegelung) ist vom jeweiligen Bauherrn zu erbringen.
Die Versiegelung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt durch die einzelnen zusätzlichen Bauten nur in untergeordnetem Maße.

In die Satzung werden detaillierte wasserwirtschaftliche Hinweise aufgenommen (vgl. Beschluss zur Stellungnahme des WWA).
Die Übereinstimmung der Planung, sowohl mit dem Schutz des Grundwassers, sowie im Hinblick auf den erforderlichen Immissionsschutz, ist vor Rechtskraft der Satzung nachzuweisen (vgl. Beschlüsse zu den Stellungnahmen des WWA und der Unteren Immissionsschutzbehörde).

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
8	**3**	

Ein Kanalanschluss wird von den Stadtwerken ausgeschlossen. Die Straßenausbaubeitragssatzung soll nach Planungen der Staatsregierung abgeschafft werden. Zur Wasserversorgung hat sich der Zweckverband nicht geäußert.
Die möglichen Neubauten werden auf der Straße nach Hurt nicht zu einer übermäßigen Verkehrsbelastung führen. Die vorhandene Fahrbahnbreite ist auch für die Erschließung der zusätzlichen Häuser ausreichend.
Der Ausgleich für die durch die Neubauten entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt (z. B. Versiegelung) ist vom jeweiligen Bauherrn zu erbringen.
Die Versiegelung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt durch die einzelnen zusätzlichen Bauten nur in untergeordnetem Maße.
In die Satzung werden detaillierte wasserwirtschaftliche Hinweise aufgenommen (vgl. Beschluss zur Stellungnahme des WWA).
Die Übereinstimmung der Planung, sowohl mit dem Schutz des Grundwassers, sowie im Hinblick auf den erforderlichen Immissionsschutz, ist vor Rechtskraft der Satzung nachzuweisen (vgl. Beschlüsse zu den Stellungnahmen des WWA und der Unteren Immissionsschutzbehörde).

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

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

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

Bitte bestätigen Sie mir den Eingang meines Einspruches.“

- **Josef Hobmayer, Zweckham**
  Fax vom 10.01.2018 (Eingang Stadtbauamt: 18.01.2018)
  - Ergänzung zum Schreiben vom 29.12.2017

„Ich habe am 29.12.2017 einen Einspruch eingelegt, weil ich der Meinung bin, daß ich aufgrund des vorläufig ausgewiesenen Baugrundes auf der Flächen (Flurstück Nr. 1648) diesen nicht wirklich sinnvoll dafür nutzen kann, da mitten durch diese Fläche (s. Lageplan) die Hauptwasserleitung für die Trinkwasserversorgung Zweckham verläuft.

Dadurch würden mir in erster Linie nur steuerliche Mehrkosten entstehen, weil ich diese Fläche nicht als Bauland nutzen kann.

Deshalb wäre es für mich sinnvoller, wenn die Grenzlinie der Ausweisung nach Westen hin verschoben würde, um eine Baufläche auch sinnvoll dafür nutzen zu können.

In diesem Zusammenhang wäre es aber auch günstiger, wenn die Erweiterung auf dem Flurstück 1738 vollzogen würde, da sich hier die Flächenaufteilung besser gestalten würde und das andere Grundstück (Nr. 1648) nicht so sehr „zerstückelt“ würde.

Außerdem würde man sich auch beim Bau auf dem Grundstück Nr. 1648 jegliche Möglichkeit einer evtl. späteren landwirtschaftlichen Hoferweiterung verbauen, weil dies die einzige Ausweichmöglichkeit ist.

Dies alles müßte ich aber erst mit meinem Steuerberater besprechen, welche steuerlichen Mehrkosten in diesem Falle auf mich zukommen würden bzw., ob ich diese auch finanziell verkraften kann.

Deshalb möchte ich Sie um einen Aufschub von ca. 2 Wochen bitten, um dies abklären zu können.

Grundsätzlich bin ich nicht gegen eine Ortserweiterung, sofern sie in einem vernünftigen Rahmen geschieht.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die im Entwurf der Satzung vorgenommene Abgrenzung nach Westen nimmt die in diesem Bereich im Süden und Norden vorhandenen Baufluchten auf und gibt so eine aus dem Bestand entwickelte relativ selbstverständliche Linie für die bauliche Entwicklung vor. Durch die Satzung werden keine “Bauflächen“ dargestellt. Es wird der Innenbereich nach § 34 BauGB definiert, der bei den hier betroffenen Grundstücken tatsächlich eher für Erweiterungen des von der Traunsteiner Straße aus erschlossenen Bestandes geeignet ist. Eine wesentliche Vergrößerung des Satzungsumgriffs nach Westen (insbesondere, wenn sie ausschließlich auf der Flur-Nr. 1738 erfolgen würde) wäre städtebaulich nur schwer zu begründen. Nachdem im Bereich des Antragstellers eine sinnvolle bauliche Ergänzung über die reine Bestandserweiterung hinaus städtebaulich nicht vertretbar erscheint, zudem die nördlich angrenzenden Nachbarn ein bauliche Entwicklung nach Westen ablehnen, wird die Abgrenzung des Satzungsgebietes zurückgenommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	1	

Die im Entwurf der Satzung vorgenommene Abgrenzung nach Westen nimmt die in diesem Bereich im Süden und Norden vorhandenen Baufluchten auf und gibt so eine aus dem Bestand entwickelte relativ selbstverständliche Linie für die bauliche Entwicklung vor. Durch die Satzung werden keine “Bauflächen“ dargestellt. Es wird der Innenbereich nach § 34 BauGB definiert, der bei den hier betroffenen Grundstücken tatsächlich eher für Erweiterungen des von der Traunsteiner Straße aus erschlossenen Bestandes geeignet ist. Eine wesentliche Vergrößerung des Satzungsumgriffs nach Westen (insbesondere, wenn sie ausschließlich auf der Flur-Nr. 1738 erfolgen würde) wäre städtebaulich nur schwer zu begründen. Nachdem im Bereich des Antragstellers eine sinnvolle bauliche Ergänzung über die reine Bestandserweiterung hinaus städtebaulich nicht vertretbar erscheint, zudem die nördlich angrenzenden Nachbarn ein bauliche Entwicklung nach Westen ablehnen, wird die Abgrenzung des Satzungsgebietes zurückgenommen.

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

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

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

I.

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

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

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

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

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

II.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Löschwassersituation und damit auch die Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind bereits für die jetzt schon vorhandene Bebauung von Zweckham als sehr problematisch einzustufen.

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

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

Die Ausweisung zusätzlicher Baugrundstücke in diesem Bereich würde nicht nur zu einer Gefährdung wenn nicht sogar Zerstörung der gewachsenen dörflichen

Struktur, sondern auch zu einer weiteren Zersiedelung der Landschaft führen, die vermieden werden sollte.

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes (Geruchs- und Lärmbelastung) ist durch Gutachten nachzuweisen (vgl. Stellungnahme zur Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde).
Ein Kanalanschluss wird von den Stadtwerken ausgeschlossen. Die Belange des Grundwasserschutzes im wasserrechtlichen Vorranggebiet sind vorab zu prüfen.
Gemäß Beschluss zur Stellungnahme des WWA ist für die mögliche Zulassung weiterer Kleinkläranlagen zunächst die ausreichende Grundwasserüberdeckung nachzuweisen. In die Satzung wird unter den Hinweisen zur Wasserwirtschaft auch eine Regelung zum Umgang mit Schichtwasser und anfallenden Niederschlägen insbesondere bei Starkregenereignissen aufgenommen.
Die notwendige Löschwasserversorgung in Zweckham muss sichergestellt sein. Hierzu wird der zuständige Kreisbrandrat im Verfahren weiterhin beteiligt.
Aus Sicht der Stadt ermöglicht die Satzung lediglich eine angemessene Entwicklung (Arrondierung und Nachverdichtung) für Zweckham.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
8	**3**	

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes (Geruchs- und Lärmbelastung) ist durch Gutachten nachzuweisen (vgl. Stellungnahme zur Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde).
Ein Kanalanschluss wird von den Stadtwerken ausgeschlossen. Die Belange des Grundwasserschutzes im wasserrechtlichen Vorranggebiet sind vorab zu prüfen.
Gemäß Beschluss zur Stellungnahme des WWA ist für die mögliche Zulassung weiterer Kleinkläranlagen zunächst die ausreichende Grundwasserüberdeckung nachzuweisen. In die Satzung wird unter den Hinweisen zur Wasserwirtschaft auch eine Regelung zum Umgang mit Schichtwasser und anfallenden Niederschlägen insbesondere bei Starkregenereignissen aufgenommen.
Die notwendige Löschwasserversorgung in Zweckham muss sichergestellt sein. Hierzu wird der zuständige Kreisbrandrat im Verfahren weiterhin beteiligt.
Aus Sicht der Stadt ermöglicht die Satzung lediglich eine angemessene Entwicklung (Arrondierung und Nachverdichtung) für Zweckham.

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

„Zuallererst muß ich mich für Ihren Einsatz bedanken.

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

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

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

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

4. Fragestellung an Sie

Wie können wir den demographischen Wandel unserer Zeit mitgestalten?

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

Ortskerne verdichten, nicht junge Leute vertreiben!

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

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

Wir sollten anpacken nicht alles blockieren.

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

Unterschriften:

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Durch die Satzung soll keine Beeinträchtigung der gemäß heutiger Privilegierung nach § 35 BauGB bestehenden oder möglichen Wohnungen erfolgen. Es wird auf den Beschluss zur Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde verwiesen.
Gemäß Beschluss zur Stellungnahme des WWA ist für die mögliche Zulassung weiterer Kleinkläranlagen zunächst die ausreichende Grundwasserüberdeckung nachzuweisen.
Die Straßenausbaubeitragssatzung soll nach Planungen der Staatsregierung abgeschafft werden. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
10	**1**	

Durch die Satzung soll keine Beeinträchtigung der gemäß heutiger Privilegierung nach § 35 BauGB bestehenden oder möglichen Wohnungen erfolgen. Es wird auf den Beschluss zur Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde verwiesen.
Gemäß Beschluss zur Stellungnahme des WWA ist für die mögliche Zulassung weiterer Kleinkläranlagen zunächst die ausreichende Grundwasserüberdeckung nachzuweisen.
Die Straßenausbaubeitragssatzung soll nach Planungen der Staatsregierung abgeschafft werden. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- **Annemarie Hainzl, Zweckham**
  Schreiben vom 15.01.2018

„Wie heute bereits telefonisch besprochen, bitten wir Sie, die nicht von uns beantragte Bauplatzausweisung in Ihrer Entwicklungssatzung Zweckham für Haus Nr. 10 zu entfernen. Von uns wird nicht beabsichtigt, zu bauen."

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Es handelt sich bei der westlichen Abgrenzung des Satzungsbereiches nicht um eine "Baulandausweisung", sondern um die aus städtebaulicher Sicht sinnvolle maximale Ausdehnung des nach § 34 BauGB definierten Innenbereichs. Die

Grenze des Geltungsbereichs wird aber trotzdem zurückgenommen, insbesonders, weil auf dem südlich angrenzenden Grundstück der Geltungsbereich wegen der vorhandenen Wasserleitung auch reduziert wird (siehe Beschluss zu Josef Hobmayer).

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
10	**1**	

Es handelt sich bei der westlichen Abgrenzung des Satzungsbereiches nicht um eine “Baulandausweisung“, sondern um die aus städtebaulicher Sicht sinnvolle maximale Ausdehnung des nach § 34 BauGB definierten Innenbereichs. Die Grenze des Geltungsbereichs wird aber trotzdem zurückgenommen, insbesonders, weil auf dem südlich angrenzenden Grundstück der Geltungsbereich wegen der vorhandenen Wasserleitung auch reduziert wird (siehe Beschluss zu Josef Hobmayer).

- **Johann Billinger, Zweckham**
  Schreiben vom 16.02.2018

„Hiermit möchte ich einen Antrag stellen, zur Änderung der Entwicklungssatzung Zweckham.
Das von Ihnen ausgewiesene Grundstück Flur-Nr. 1714, wo man ein Haus errichten könnte, befindet sich an einem Platz der, wo uns total ungünstig erscheint.

1 Grund: Fahrsilo der Nachbarin.
2 Grund: Misthaufen der Nachbarin.
3 Grund: Jauchegrube der Nachbarin.
4 Grund: Stall der Nachbarin ist in unmittelbarer Nähe.
Es würde nicht nur beim Jauchefahren stinken,
ja man hätte den Geruch das ganze Jahr im Haus.
5 Grund: man hat für das ausgewiesene Grundstück auch keine geeignete Zufahrt. Der bessere Standort würde sich auf der Flur-Nr. 1668 befinden.
Da auf dieser Fläche bereits zwei Häuser stehen.

Anbei finden Sie einen Plan, wo ich die Grundfläche und Haus eingezeichnet habe. Da einer meiner Söhne gern ein Wohngebäude errichten möchte, würden wir uns sehr freuen, wenn dieser Antrag nochmal überarbeitet werden könnte. (kein Baugrund - Verkauf nur Eigenbedarf).“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Dem Antrag wird stattgegeben. Der Geltungsbereich westlich der Hofstelle wird reduziert. Dafür wird der Bereich östlich der Kreisstraße TS 1 in den Geltungsbe-

reich aufgenommen. am nördlichen und östlichen Rand ist eine Ortsrandeingrünung vorzusehen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
7	**4**	

Dem Antrag wird stattgegeben. Der Geltungsbereich westlich der Hofstelle wird reduziert. Dafür wird der Bereich östlich der Kreisstraße TS 1 in den Geltungsbereich aufgenommen. am nördlichen und östlichen Rand ist eine Ortsrandeingrünung vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

(aus der Stadtratssitzung vom 25.01.2018):
Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein weist erneut darauf hin, dass der Ortsteil Zweckham im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet für Trinkwasser des Regionalplanes Südostoberbayern liegt und nicht an eine zentrale Kläranlage angeschlossen ist und auch künftig nicht angeschlossen wird. Grundsätzlich sollen nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes in nicht kanalisierten Siedlungsbereichen im Vorranggebiet keine zusätzliche bauliche Entwicklung zugelassen werden. Des weiteren fordert das Wasserwirtschaftsamt, dass in jedem Fall vor weiteren Verfahrensschritten zunächst nachzuweisen ist, dass schädliche Auswirkungen auf den nutzbaren Grundwasserkörper ausgeschlossen werden können.
Die Untere Immissionsschutzbehörde weist auf die Lärmbelastung durch die Kreisstraßen TS 1 und TS 48 sowie auf mögliche Geruchsbelästigungen durch die noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung hin. Auch hier wären entsprechende Gutachten einzuholen.
Außerdem gingen mehrere Schreiben von Grundeigentümern aus Zweckham ein, die den Erlass einer Entwicklungssatzung „Zweckham“ ablehnen bzw. massive Bedenken dagegen vorbringen. Hier werden Bedenken in Hinblick auf die Ausübung der Landwirtschaft und im Speziellen der Tierhaltung geäußert. Es wird befürchtet, dass durch die zusätzliche Wohnbebauung Einschränkungen für die weitere Entwicklung der landwirtschaftlichen Betreibe entstehen.
Außerdem wird auf mögliche erforderliche Aufwendungen hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung sowie Erschließung verwiesen.
Auch von privaten Einwendern wird der Schutz des Vorranggebiets für Trinkwasserwasser wegen der fehlenden Kanalisation kritisiert.
Es wird außerdem befürchtet, dass sich die bestehende Hochwasserproblematik mit zunehmender Versiegelung weiter verschärft.

Billigungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stadtrat billigt die Entwicklungssatzung für den Ortsteil „Zweckham“ der Stadt Traunreut gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung der AKFU Architekten und Stadtplaner, von Angerer | Konrad | Fischer | Urbaniak, Friedenstraße 21 b, 82110 Germering, i. d. F. v. 23.08.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 23.08.2017, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Gutachten einzuholen, erneut die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen bzw. ggf. bei entsprechendem Ergebnis der Gutachten zunächst den Stadtrat zu beteiligen.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
6	**5**	

Der Stadtrat billigt die Entwicklungssatzung für den Ortsteil „Zweckham“ der Stadt Traunreut gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung der AKFU Architekten und Stadtplaner, von Angerer | Konrad | Fischer | Urbaniak, Friedenstraße 21 b, 82110 Germering, i. d. F. v. 23.08.2017 mit der Begründung i. d. F. v. 23.08.2017, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Gutachten einzuholen, erneut die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen bzw. ggf. bei entsprechendem Ergebnis der Gutachten zunächst den Stadtrat zu beteiligen.

Frau Stadträtin Zembsch verlässt die Sitzung um 19:25 Uhr.

2.7 Erschließung Weisbrunn-Ost – Ergebnisse der Info-Veranstaltung mit den Grundstückseigentümern; - Entscheidung über das weitere Vorgehen - Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Weisbrunn Ost“

Die Angelegenheit war bereits Gegenstand der Stadtratssitzung am 21.04.2016; auf die diesbezügliche Sachverhaltsdarstellung wird ergänzend verwiesen. Der Stadtrat hat hierbei die Grundzüge der Ausbauplanung vorgegeben und die Bildung einer **Erschließungseinheit** für das Baugebiet Weisbrunn Ost (Hochreiter Straße / Wiesenweg) beschlossen.

Anlässlich der **Infoveranstaltung** für die Grundstückseigentümer des Baugebiets Weisbrunn Ost im Sitzungssaal des Rathauses am 01.02.2018 wurde die überarbeitete Planung des Ingenieurbüros ing Traunreut GmbH vom 22.01.2018 vorgestellt.

Die **Straßenplanung** des Ingenieurbüros sieht wechselnde Fahrbahnbreiten von ca. 3,5 bis 5,0 m vor. Nach dem Regelquerschnitt umfasst der gesamte Oberbau ca. 65 cm (4 cm Asphaltdeckschicht, 10 cm Asphalttragschicht, 51 cm Frostschutzkies). Die Einfassung der Fahrbahn erfolgt beidseitig mittels flächenbündig eingebauten Granit-Einzeilern (Muldenbereich) bzw. mittels Granithochbord. Bei der Straßenbeleuchtung kommt LED-Technik zum Einsatz. Die Straßenentwässerung erfolgt im Wesentlichen über Rasenmulden und Rigolensysteme.

Die **Bebauung** ist geprägt durch Wohnbaugrundstücke in offener Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen. Es können ca. 20 Bauparzellen erschlossen werden, von denen die meisten bereits bebaut sind. Das Verkehrsaufkommen innerhalb des Baugebiets ist als vergleichsweise gering einzustufen und überwiegend durch Anliegerverkehr geprägt. Hinzu kommt noch der Verkehr durch landwirtschaftliche Fahrzeuge. Die Erschließungsstraßen sind über Teilstrecken nur einseitig zum Anbau bestimmt. Eine Erweiterung der Bebauung nach Norden bzw. Osten ist aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten auf absehbare Zeit nicht möglich (das vorausgegangene Bauleitplanaufstellungsverfahren konnte daher nicht zum Abschluss gebracht werden!). Die gewählten Fahrbahnbreiten stellen auch bei teilweise einseitiger Anbaubarkeit einen schlechthin unentbehrlichen Mindestausbau dar. Die Trassenführung genügt den Anforderungen des Verkehrs.

Ausgehend von der vorliegenden Kostenberechnung des Ingenieurbüros beläuft sich der voraussichtliche beitragsfähige **Erschließungsaufwand** insgesamt auf ca. 510.000 Euro. Der Gemeindeanteil beträgt 10 %.

Bei der Abrechnung der Erschließungsbeiträge kommt erstmals die neu geschaffene **Erlassregelung** in der Erschließungsbeitragssatzung über einen 1/3-Teilerlass nach Art. 13 Abs. 6 KAG zur Anwendung.

Die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsanlagen setzt grundsätzlich einen Bebauungsplan voraus. Liegt ein Bebauungsplan nicht vor, so dürfen diese Anlagen nur hergestellt werden, wenn sie den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entsprechen. Hierüber hat der Stadtrat im Wege einer **Abwägung** der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange zu entscheiden. Die Abwägungsentscheidung kann zusammen mit der Festlegung des sog. Bauprogramms (Ausbauplanung in technischer und räumlicher Sicht) erfolgen. Die Abwägung der Belange war auch bereits Gegenstand des vorausgegangenen Bauleitplanverfahrens und der Stadtratssitzung am 21.04.2016.

Den **Anliegern** wurde Gelegenheit gegeben, im Rahmen eines Einzelgesprächs Einsicht in die Berechnung über die voraussichtliche Höhe der Erschließungsbeiträge zu nehmen und sich zur vorliegenden Straßenplanung nochmals zu äußern. Der insgesamt hierbei gewonnene Gesamteindruck ist, dass die Anlieger der geplanten Erschließungsmaßnahme äußerst positiv gegenüberstehen. Die vorliegende Straßenplanung des Ingenieurbüros findet die Zustimmung der An-

lieger. Die voraussichtliche Höhe der Erschließungsbeiträge wird weitestgehend als moderat empfunden.

Der Stadtrat hatte am 26.01.2006 beschlossen, für den Bereich „Weisbrunn Ost“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Im Laufe des Verfahrens stellte sich heraus, dass aufgrund der Immissionsschutzproblematik der Bebauungsplan nicht in Kraft gesetzt werden kann. Das Verfahren ruhte seit 2009. Es wird vorgeschlagen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Weisbrunn Ost“ einzustellen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stadtrat billigt die Herstellung der Hochreiter Straße und des Wiesenwegs im Bereich „Weisbrunn Ost“ auf der Grundlage der vorliegenden Straßenplanung des Ingenieurbüros ing Traunreut GmbH. *Die dieser Niederschrift anliegende Planung ist Bestandteil des Beschlusses.*

Herr Stadtrat Jobst ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
9	**0**	

Der Stadtrat billigt die Herstellung der Hochreiter Straße und des Wiesenwegs im Bereich „Weisbrunn Ost“ auf der Grundlage der vorliegenden Straßenplanung des Ingenieurbüros ing Traunreut GmbH. *Die dieser Niederschrift anliegende Planung ist Bestandteil des Beschlusses.*

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stadtrat stellt im Wege der vorzunehmenden Abwägungsentscheidung fest, dass die Erschließungsanlagen den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entsprechen.

Die Stadtratsmitglieder Herr Jobst und Herr Obermeier sind während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
8	**0**	

Der Stadtrat stellt im Wege der vorzunehmenden Abwägungsentscheidung fest, dass die Erschließungsanlagen den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entsprechen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stadtrat beschließt die Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Weisbrunn Ost“.

Herr Stadtrat Obermeier ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

für	gegen	**Beschlussempfehlung:**
9	**0**	

Der Stadtrat beschließt die Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Weisbrunn Ost“.

2.8 Bebauungsplan Baugebiet „Abdeckerfeld III“ in Sankt Georgen - Einstellung des Verfahrens - Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Stadtrat wurde am 19.10.2017 die Entwurfsplanung zur Anbindung des Wohnbaugebiets „Abdeckerfeld III“ an die Kreisstraße TS 42 vorgestellt. Der Stadtrat lehnte die Entwurfsplanung zur Anbindung an die Kreisstraße TS 42 ab. Ohne Lösung dieses Kreuzungspunktes gibt es seitens der Kreisstraßenverwaltung und der Südostbayernbahn keine Zustimmung zur geplanten Erweiterung des Baugebietes „Abdeckerfeld III“.
Die geplante Bebauung lässt sich somit nicht umsetzen. Lediglich für das Grundstück Fl.Nr. 1017/2, Gemarkung Stein a. d. Traun, bestünde die Möglichkeit zur Errichtung von bis zu fünf Einzel- bzw. Doppelhäusern. Dies könnte im Rahmen eines Verfahrens zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Abdeckerfeld II“ erfolgen.

Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Abdeckerfeld III“ einzustellen.

Da auch längerfristig nicht mit einer Realisierung der Bebauung in diesem Bereich zu rechnen ist, wird außerdem vorgeschlagen, die Grundstücke in diesem Bereich mit Ausnahme des Grundstücks Fl.Nr. 1017/2, Gemarkung Stein a. d. Traun im Flächennutzungsplan von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft zu ändern.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stadtrat beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Abdeckerfeld III“ einzustellen.
Die Grundstücke Fl.Nrn. 1017/5, 1018, 1020, 1021 und 1023/2, Gemarkung Stein a. d. Traun werden im Flächennutzungsplan von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft geändert.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
7	3	

Der Stadtrat beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Abdeckerfeld III“ einzustellen.
Die Grundstücke Fl.Nrn. 1017/5, 1018, 1020, 1021 und 1023/2, Gemarkung Stein a. d. Traun werden im Flächennutzungsplan von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft geändert.

2.9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost IV“ (Areal Waginger Straße 5 in Traunreut - ehemals „BayWa-Gelände“) mit Genehmigung des Durchführungsvertrages sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans; Antragstellerin: GRB FMZ Fünf Ltd. & Co. KG Sachstandsbericht

Am 01.06.2017 wurde der Stadtrat über den damaligen Sachstand informiert. Auf die Niederschrift vom 01.06.2017 wird verwiesen.

Mit E-Mail vom 03.07.2017 gingen bei der Stadt Entwürfe eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Durchführungsvertrages sowie der Vorhaben- und Erschließungspläne für die Sondergebiete 1 und 2 ein.

Für den Bereich des ehemaligen Baumarktes sind folgende Nutzungen vorgesehen:
- Fachmarkt für Tierfutter, Tierbedarf, Lebendtiere, Zubehör für Reit- und Angelsport,
  Nutzfläche ca. 790 m², Verkaufsfläche mind. 500 m²,
- Fachmarkt für Möbel,
  Nutzfläche 1.081 m², Verkaufsfläche mind. 800 m²,
- Bau- und Gartenmarkt,
  Nutzfläche 1.160 m², Verkaufsfläche mind. 800 m².

Die Randsortimente sollen bis zu max. 10 % der Nutzfläche zugelassen werden.

Im bisherigen Gewerbegebietsteil sollen ein Drogeriemarkt mit 800 m² Nutzfläche, Textilfachmarkt 940 m², Schuhfachmarkt 890 m², Sportfachmarkt 1.020 m² und Textilgeschäft 320 m² als bestandsgeschützte Nutzungen zugelassen werden. Außerdem bestehen weitere genehmigte Nutzungen für eine Bäckerei mit Café 80 m², Tanzschule 370 m², Schank- u. Speisewirtschaft (Theatercafé) 923 m², Fitnessstudio 2.020 m², Tankstelle und DEKRA/TÜV-Außenstelle.

Wunschgemäß fand am 09.08.2017 ein Abstimmungsgespräch in der Kanzlei RAe Döring & Spieß in München statt. Hieran nahmen der anwaltliche Vertreter des Grundeigentümers, RA Marc Schwenke, der anwaltliche Vertreter der Stadt,

RA Dr. Jürgen Busse sowie der 1. Bürgermeister Klaus Ritter und Herr Gerold Tutsch teil. Hierbei wurden diverse offene Punkte des Durchführungsvertrages geklärt. Außerdem wurde die Vorlage eines Verkehrsgutachtens hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsbelastung durch die Anbindung an die Waginger Straße bzw. an den Kirchholzweg sowie ein schalltechnisches Gutachten bezüglich des angrenzenden Wohnheimes der Jugendsiedlung zugesagt.

Als Termin für die Vorlage und der Gutachten und Ergänzung der Unterlagen wurde Anfang 2018 angepeilt, so dass eine Behandlung in den Gremien für die Januarsitzungen vorgesehen war. Der Antragsteller teilte am 23.01.2018 telefonisch mit, dass sich die Erstellung des Verkehrsgutachtens verzögert, so dass nun eine Vorstellung der Planung im Bauausschuss und Stadtrat im April 2018 beabsichtigt ist.

2.10 Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1177/59, Gemarkung Traunreut, (Eichendorffstraße 1); Antragsteller: KfA CITYHAUS Gerer GmbH & Co. KG, Traunreut

Herr Stadtrat Gerer nimmt an der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung nicht teil (Art. 49 GO).

Antragsschreiben vom 30.01.2018

„Hiermit beantragen wir für das Grundstück Flur-Nr. 1177/59 der Gemarkung Traunreut eine teilweise Aufstockung im 4. Obergeschoß, gemäß beiliegender Planskizze.
Die hierzu notwendige Änderung des Bebauungsplanes beantragen wir ebenfalls.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1177/59, Gemarkung Traunreut, Eichendorffstraße 1, gemäß dem Antrag der KfA CITYHAUS Gerer GmbH & Co. KG vom 30.01.2018.
Diese Änderung ist zusammen mit dem am 18.04.2017 beschlossenen Bebauungsplanverfahren zur Umsetzung der Feinplanung von Frau Prof. Beer für den Bereich zwischen Muna- und Kantstraße durchzuführen.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
9	0	

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1177/59, Gemarkung Traunreut, Eichendorffstraße 1, gemäß dem Antrag der KfA CITYHAUS Gerer GmbH & Co. KG vom 30.01.2018.
Diese Änderung ist zusammen mit dem am 18.04.2017 beschlossenen Bebauungsplanverfahren zur Umsetzung der Feinplanung von Frau Prof. Beer für den Bereich zwischen Muna- und Kantstraße durchzuführen.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter
Erster Bürgermeister

Schriftführer

Gerold Tutsch