

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	16.09.2020
Beginn	16:00 Uhr
Ende	19:17 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 Hans-Peter Dangschat
und die Stadtratsmitglieder:**

Dorfhuber Günther
Gruber Alexander
Jobst Johann
Lauber Veronika
Mollner Michael
Obermeier Paul
Schupfner Markus
Stoib Christian
Trenker Adolf
Winkler Josef

Nicht erschienen war(en):

Grund (un)entschuldigt:

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.

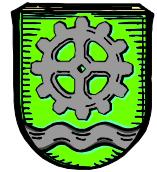
III. Tagesordnung

1. Beschließende Angelegenheiten

- 1.1 FTTB-Förderung gemäß Richtlinie zur Förderung von Glasfaseranschlüssen und WLAN für öffentliche Schulen, Plankrankenhäuser und Rathäuser (Glasfaser/WLAN-Richtlinie – GWLANR);
Auftragsvergabe für die Ausführung der Bauleistungen zur Errichtung von Glasfaseranschlüssen für die öffentlichen Schulen und das Rathaus der Stadt Traunreut;
- 1.2 Nutzungsänderung eines Hotelkiosks und eines Hotelzugangs in Räume zur Aufstellung von Sportwetten-Automaten auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/657, Gemarkung Traunreut (Kantstr. 15);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB;
Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 145 BauGB;
Antragstellerin: HOCA-Betriebs GmbH

2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Neubau Bücherei und VHS;
 - 2.1.1 Vorstellung und Beschlussfassung des Büchereikonzeptes sowie des Raumprogramms der VHS
 - 2.1.2 Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Planungswettbewerbs
- 2.2 Projekt Windpark „Siebeneichenforst“;
Vorstellung des Windenergieprojektes und des Regionalen Windkümmerers
- 2.3 Erlass einer Außenbereichssatzung für den Weiler „Roitham“ der Stadt Traunreut;
Behandlung der Anregungen - Billigungsbeschluss
- 2.4 Satzung zur Erweiterung der Entwicklungssatzung „Anning – Nord“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 556/1, Gemarkung Stein a. d. Traun, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB;
- Behandlung der Anregungen, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 2.5 Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1680/1, Gemarkung Traunwalchen



- 2.6 Antrag auf Erweiterung der Abrundungssatzung „Oberwalchen“
 - 2.6.1 für den Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 919 der Gemarkung Pierling;
 - 2.6.2 für den Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 930/7 der Gemarkung Pierling;
- 2.7 Antrag des Stadtratsmitglieds Herrn Bernhard Seitlinger vom 10.08.2020 zum Hochwasserschutz Hörpolding;

IV. Beschlüsse

1. Beschließende Angelegenheiten

1.1 FTTB-Förderung gemäß Richtlinie zur Förderung von Glasfaseranschlüssen und WLAN für öffentliche Schulen, Plankrankenhäuser und Rathäuser (Glasfaser/WLAN-Richtlinie – GWLANR); Auftragsvergabe für die Ausführung der Bauleistungen zur Errichtung von Glasfaseranschlüssen für die öffentlichen Schulen und das Rathaus der Stadt Traunreut

Zur Verbesserung der Infrastruktur an den Grundschulen und dem Rathaus der Stadt Traunreut wurde die Breitbandberatung Bayern GmbH beauftragt, gemäß den Förderrichtlinien mit Beratungs- und Planungsleistungen zur Verbesserung der Infrastruktur für die Schulen der Stadt Traunreut vorzunehmen. Zwischenzeitlich wurde das Programm im Jahr 2020 auch für Rathäuser erweitert.

Im Rahmen des Haushaltsplans 2020 wurden durch die Kämmerei die Haushaltsmittel zur Realisierung für die vier Schulen eingestellt.

Die Leistungen wurden im Juni 2020 in einem Beschränkten Vergabeverfahren ausgeschrieben.

Die Vergabeunterlagen wurden durch die Breitbandberatung Bayern GmbH, Neumarkt i. d. Oberpfalz, erstellt und über das Ausschreibungssystem des Bayer. Staatsanzeigers den Bewerbern zur Verfügung gestellt.

Zur Abgabe der Vergabeunterlagen wurden fünf Firmen aufgefordert.
Die Angebotseröffnung fand am 14.07.2020 statt.
Ein Angebot wurde fristgerecht vorgelegt.

Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgte durch die Breitbandberatung Bayern GmbH und erbrachte folgendes Ergebnis:

Die Kostenschätzung der Breitbandberatung Bayern GmbH wurde auf der Grundlage marktüblicher Preise erstellt und belief sich für die vier Schulen auf gesamt 135.460,08 € brutto. Das Rathaus wurde mit 44.753,52 € brutto geschätzt. Die Gesamtsumme beträgt 180.213,60 € brutto.

Das vorgelegte Kostenangebot der Firma DEUTSCHE TELEKOM BUSINESS SOLUTIONS GMBH, Dingolfinger Straße 1 - 15, 81673 München, beläuft sich für die 4 Schulen auf gesamt 168.708,27 € brutto sowie das Rathaus auf brutto 55.685,18 €.

Die Gesamtsumme des Angebotes beträgt somit **224.393,45 € brutto**
= + 44.179,85 € oder + 24,52 % **über** der Kostenschätzung.

Eine Förderung wurde gemäß Förderprogramm in Höhe von 80 % angegeben.

Für die Realisierung strebt die Firma einen Zeitraum von 60 Wochen nach Auftragsingang bei T-Systems an.

Um die Maßnahme deshalb noch rechtzeitig vor dem Ende des Förderzeitraums abschließen zu können, wird die Beauftragung und Durchführung der Maßnahme trotz Kostensteigerung empfohlen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Die Kostenmehrung in Höhe von 44.179,85 € brutto wird zur Kenntnis genommen, genehmigt und im Haushaltsplan 2021 berücksichtigt.
2. Der Auftrag für die Errichtung von Glasfaseranschlüssen für die öffentlichen Schulen der Stadt Traunreut sowie das Rathaus der Stadt Traunreut wird, vorbehaltlich der Zustimmung der Regierung von Oberbayern (Förderstelle), an die mindestnehmende Firma DEUTSCHE TELEKOM BUSINESS SOLUTIONS GMBH, Dingolfinger Straße 1 - 15, 81673 München, zum geprüften Angebotspreis von **224.393,45 €** einschl. 19 % MwSt. vergeben. Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 03.07.2020.

für	gegen	Beschluss:
11	0	

1. Die Kostenmehrung in Höhe von 44.179,85 € brutto wird zur Kenntnis genommen, genehmigt und im Haushaltsplan 2021 berücksichtigt.
2. Der Auftrag für die Errichtung von Glasfaseranschlüssen für die öffentlichen Schulen der Stadt Traunreut sowie das Rathaus der Stadt Traunreut wird, vorbehaltlich der Zustimmung der Regierung von Oberbayern (Förderstelle), an die mindestnehmende Firma DEUTSCHE TELEKOM BUSINESS SOLUTIONS GMBH, Dingolfinger Straße 1 - 15, 81673 München, zum geprüften Angebotspreis von **224.393,45 €** einschl. 19 % MwSt. vergeben. Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 03.07.2020.

- 1.2 Nutzungsänderung eines Hotelkiosks und eines Hotelzugangs in Räume zur Aufstellung von Sportwetten-Automaten auf dem Grundstück Fl.Nr. 536/657, Gemarkung Traunreut (Kantstr. 15);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB;
Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 145 BauGB;
Antragstellerin: HOCA-Betriebs GmbH**
-

Die Antragstellerin beabsichtigt die Nutzungsänderung eines Hotelkiosks und eines Hotelzugangs in Räume zur Aufstellung von Sportwetten-Automaten. Die Räume sind bereits eingerichtet. Die Automaten wurden auch schon betrieben.

Nach Aussage des Betreibers bedarf es zum Weiterbetrieb der bauaufsichtlichen Genehmigung.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans "Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße" vom 09.02.1995 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

In den Räumen sind Wettannahme-Terminals für Sportwetten aufgestellt. Die Räume dienen keiner anderen Funktion. Damit liegt u. E. eine Vergnügungsstätte vor.

Entsprechend der Festsetzung Ziff. C.1.2 des Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Das gemeindliche Einvernehmen ist daher zu versagen.

Das Vorhaben befindet sich zudem im Sanierungsgebiet "Stadtkern" (Satzung vom 20.10.2000) der Stadt Traunreut und bedarf hier auch einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Diese Genehmigung ist zu versagen, wenn Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würden (§ 145 Abs. 2 BauGB).

Ziel des Sanierungsvorhabens der Stadt Traunreut ist es, den Stadtkern, zu dem auch das „Trauna-Zentrum“ mit seiner Passage gehört, für Bewohner und Besucher der Stadt attraktiv zu gestalten und mit Leben zu füllen.

Hierzu bedarf es eines attraktiven Einzelhandels, zentrumsnaher Dienstleister und einer ausgewogenen Gastronomie.

Ein Raum mit Automaten ist kein attraktiver Dienstleister und Laden.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich in der Passage zum derzeit bestehenden Leerstand auch noch ein sog. Trading-Down-Effekt einstellen wird.

Das Vorhaben könnte zudem Bezugsobjekt für weitere derartige Gewerbebetriebe werden. Für das Areal ist eine Verschlechterung zu erwarten.

Das Vorhaben würde den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen. Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist daher zu versagen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Das gemeindliche Einvernehmen ist zu versagen (§ 36 Abs. 2 BauGB).

Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist zu versagen (§ 145 Abs. 2 BauGB).

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

Das gemeindliche Einvernehmen ist zu versagen (§ 36 Abs. 2 BauGB).
Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist zu versagen (§ 145 Abs. 2 BauGB).

2. Vorberatende Angelegenheiten

2.1 Neubau Bücherei und VHS;

2.1.1 Vorstellung und Beschlussfassung des Büchereikzeptes sowie des Raumprogramms der VHS

Der Stadtrat hat in seinen Sitzungen am 13.12.2018 – Sanierung VHS-Gebäude - sowie am 23.07.2020 – Sachstandsbericht zum Antrag der Fraktion der Bürgerliste – sich mit dem Neubau der Bücherei sowie der Volkshochschule Traunreut befasst.

Das von Frau Gudrun Kulzer zusammen mit dem Team der Bücherei erarbeitete Büchereikzept sieht für die Bücherei folgende notwendige Räume (Hauptnutzflächen) vor:



BIBCON

BibliotheksConsulting

Bezeichnung – gemeinsame Räume	qm	Beschreibung
Eingangsbereich Foyer (gemeinsamer Eingang für beide Institutionen)	70 qm	Selbstverbucher, Ausgabeschränke, Informationsaufsteller, Taschenschränke, Garderobe,
Aufenthaltsbereich	50 qm	Café, Zeitungs-, Zeitschriftenzone
Makerspace (Kreativwerkstatt)	15 qm	
Technik (Kopierer, Scanner)	8 qm	
EDV-Raum	10 qm	
Vortragssaal	100 qm	Für 150 Personen; teilbar in 2-3 Arbeits- bzw. Veranstaltungsräume
Besprechungsraum auch nutzbar als Gruppenräume	30 qm	Mit Technik, teilbar in kleine Gruppenräume
Toiletten Publikum D und H jeweils 3 + Behindertenwc und Wickelraum	40 qm	
Putzraum	5 qm	
Aufzug	2 qm	

BIBCON

BibliotheksConsulting

Die Stadt Traunreut hat 21.392 Einwohner*innen (2018). Pro Einwohner*in werden zwei Medieneinheiten (ME) angesetzt. Das heißt die Bibliothek sollte im Endausbau 42.000 ME haben.

Die Bestandszahlen 2019 liegen vor. Es werden bei Sachliteratur, Belletristik und Zeitschriften 10 % auf den derzeitigen Bestand aufgeschlagen. Auf den Kinder- und Jugendbereich 15 %. Dieser Bereich muss auf jeden Fall bestandsmäßig und räumlich getrennt werden. Der Jugendbereich sollte neben zusätzlichen Medien für die Schule eine Zone für Gaming und Aufenthalt aufweisen.

Der Non-Bookbestand (CDs, Hörbücher) wird sich reduzieren, da durch die digitalen Medien (Onleihe - BiblioLoad) in diesem Bereich wenig gekauft wird. Der jetzige Bestand sollte in den nächsten Jahren bis zum Umzug deutlich reduziert werden. Spiele nehmen an Bedeutung zu, können auch im Bereich der Kinder oder Jugendlichen untergebracht werden.

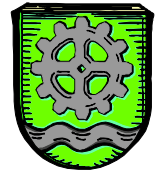
Die Kinderbibliothek sollte nach Kleinkinderbereich (bis 6 Jahre) und Bereich für die Kinder bis 12 Jahre getrennt werden. Hinzu kommt ein Vorlesebereich (ruhig) und eine Spielecke für die Kinder bis 6 Jahre.

Bezeichnung – Räume	qm	Beschreibung
Sachliteratur (nur Medien)	138 qm	8.260 ME (Pro 900 ME/15 qm)
Plus Fläche für acht Arbeitsplätze	50 qm	
Plus Recherchestationen, Anleseplätze, Lesebereich	50 qm	
Belletristik	132 qm	8.739 ME (Pro 990 ME/15 qm)
Präsentationsfläche	40 qm	Leseinsel, Neuerscheinungen
Non-Book (AV-Medien)	30 qm	
Kinderbibliothek	200 qm	Vorlesebereich, Spielecke,

BIBCON

BibliotheksConsulting

Jugendbibliothek	80 qm	Medien, Gamingzone
3 Büro à 16 qm	48 qm	Für sechs Mitarbeitende
1 Büro für Leitung	25 qm	Auch als Besprechungsraum für Dienst- und Mitarbeiterbesprechungen
Sozialraum	16 qm	Mit Küchenzeile
Raum für Buchanlieferung, -pflege, Lager, Magazin	40 qm	Anlieferung der neuen Medien und Arbeitsplatz für Reparaturen, Aufbewahrung von Medienpaketen, Buchgeschenken,
Personal-WC Damen 2 und Herren 2	20 qm	
Gesamt	875 qm	



Die Geschäftsführerin der VHS Traunreut, Frau Drenth, hat Ende des Jahres 2019 ebenfalls die erforderlichen Flächen für die Volkshochschule mitgeteilt.

Die hierfür erforderlichen Flächen sind:



Volkshochschule
Traunreut e. V.

Flächenbedarf Neubau vhs

Verwaltung:

6 Büroräume	á 15 m ²	(inkl. GF)	90 m ²
1 Büro Anmeldung	20 m ²		20 m ²
1 Besprechungsraum	20 m ²		20 m ²
1 Sozialraum/Pausenraum (inkl. Küche)	16 m ²		16 m ²
1 Erste-Hilfe-Raum mit Liege	10 m ²		10 m ²
1 Besprechungsraum	20 m ²		20 m ²
2 Sanitärräume für m/w/d	á 7 m ²		14 m ²
1 Sanitärraum barrierefrei	7 m ²		7 m ²
1 Putzkammer	5 m ²		5 m ²
1 Kopierraum/Materialraum	10 m ²		10 m ²

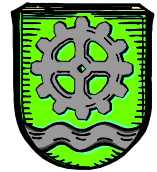
Seminarräume:

5 Seminarräume (klein, groß, abtrennbar) inkl. Hobbyraum	250 m ²
--	--------------------

Fitness/Gymnastikraum im Untergeschoss:

Gymnastikraum	100 m ²
2 x Umkleideräume inkl. sanitärer Einrichtungen á 14 qm	28 m ²
1 x Putzkammer	7 m ²
1 Materialraum	30 m ²

627 m²



Die Gesamtfläche für beide Einrichtungen „unter einem Dach“ beträgt somit ca. 1.500 qm Hauptnutzfläche. Hinzu kommen noch die Verkehrsflächen sowie Flächen für die Haustechnik (geschätzt ca. 30% der HNF = ca. 450 qm).

Das zur Realisierung beschlossene Grundstück, Fl.Nr. 536/1105 Gemarkung Traunreut, an der Eichendorffstraße hat eine Größe von 2.300 qm.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat stimmt dem in der heutigen Sitzung vorgestellten Raumprogrammen für den Neubau der Bücherei mit 875 qm (HNF) sowie der VHS Traunreut mit 627qm (HNF) zu und genehmigte diese. Auf diesen Grundlagen ist die Planung und Realisierung des Neubaus durchzuführen.

für 9	gegen 2	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat stimmt dem in der heutigen Sitzung vorgestellten Raumprogrammen für den Neubau der Bücherei mit 875 qm (HNF) sowie der VHS Traunreut mit 627qm (HNF) zu und genehmigte diese. Auf diesen Grundlagen ist die Planung und Realisierung des Neubaus durchzuführen.

2.1.2 Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Planungswettbewerbs

Herr Stadtrat Mollner stellte einen Antrag zur Geschäftsordnung auf Absetzung des Tagesordnungspunktes. Dieser Antrag wurde mit 8:3 Stimmen abgelehnt.

Eine direkte Beauftragung an ein Architekturbüro ist bei dieser Baumaßnahme vergaberechtlich grundsätzlich **nicht** möglich.

Haushaltsmittel in Höhe von 150.000 € sind für das Jahr 2020 bereitgestellt.

Als nächster Schritt ist die Einleitung eines Vergabeverfahrens zur Beauftragung der Architektenleistungen erforderlich.

Folgendes Vorgehen zur Erlangung der bestmöglichen Lösung ist, auf Grund der guten Erfahrung beim Neubau der Grundschule Nord (gleiches Verfahren), vorgesehen:

- Durchführung eines „**Nicht offenen Wettbewerbs**“ gemäß § 3 RPW (Richtlinie für Planungswettbewerbe) in **zwei Stufen**
 1. Stufe: Durchführung eines europaweiten Auswahlverfahrens mit festgelegten Kriterien und durch direkte Zuladung (Gesetzte Teilnehmer)

2. Stufe: Durchführung eines Planungswettbewerbs für einen ausgewählten Teilnehmerkreis gemäß RPW

Der Vorteil dieses Verfahrens ist die Eingrenzung der Teilnehmeranzahl und die Einreichung von Lösungsvorschlägen, die bewertet werden. Die Auswahl der Büros erfolgt auf der Grundlage von vorher in der Auslobung bekanntgemachten Auswahl- und Eignungskriterien.

Alternativ kann auch ein VgV-Verfahren ohne Lösungsansätze oder ein „Offener Wettbewerb“ gemäß § 2 RPW durchgeführt werden. Der Nachteil bei diesen Varianten ist zum einen, dass keine Lösungsansätze vorgelegt werden oder zum anderen, dass nicht abschätzbar viele Lösungen eingereicht werden.

Bei allen Vorgehensweisen ist die Betreuung durch ein erfahrenes Büro für Wettbewerbswesen, das nicht am eigentlichen Planungswettbewerb teilnimmt, erforderlich.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Der Stadtrat beschließt für den Neubau der Bücherei sowie der Volkshochschule Traunreut die Durchführung eines „**Nicht offenen Wettbewerbs**“ gemäß § 3 RPW (Richtlinie für Planungswettbewerbe) in **zwei Stufen**.
2. Zur Durchführung des Wettbewerbsverfahren ist ein geeignetes Betreuungsbüro zu beauftragen.

für 8	gegen 3	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

1. Der Stadtrat beschließt für den Neubau der Bücherei sowie der Volkshochschule Traunreut die Durchführung eines „**Nicht offenen Wettbewerbs**“ gemäß § 3 RPW (Richtlinie für Planungswettbewerbe) in **zwei Stufen**.
2. Zur Durchführung des Wettbewerbsverfahren ist ein geeignetes Betreuungsbüro zu beauftragen.

2.2 Projekt Windpark „Siebeneichenforst“; Vorstellung des Windenergieprojektes und des Regionalen Windkümmerers

Auf Anregung der Stadt Trostberg wollen sich die drei Gemeinden, Stadt Trostberg, Gemeinde Palling und Stadt Traunreut am Projekt „Windkümmerer“ mit

dem konkreten Vorhaben der Errichtung eines Windparks im „Siebeichenforst“ bewerben.

Die Stadt Trostberg sowie die Gemeinde Palling haben hierzu schon Beschlüsse gefasst. Der Stadtrat der Stadt Traunreut hat sich im Rahmen des Anhörungsverfahrens zum Regionalplan Südostoberbayern – Teilfortschreibung Windenergie im Jahr 2013 mit dem Thema „Vorranggebiete für Windkraftanlagen“ befasst und mit großer Mehrheit beschlossen, dass der Standort VRG 52 - nordöstlich Steineck-Mais-Gigling-Holzreit als ein möglicher Standort für eine Windkraftanlage angesehen wird.

Um nun die Möglichkeiten für die Entwicklung dieses Standortes, unter Einbeziehung eines professionellen „Windkümmerers“, besser aufgezeigt zu bekommen“, nimmt die Stadt Traunreut zusammen mit der Stadt Trostberg, der Gemeinde Palling am Bewerbungsverfahren des Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie teil.

Ein entsprechendes positives Schreiben geht in den nächsten Tagen der Stadt Trostberg zu.

Eine Beschlussfassung ist derzeit nicht erforderlich!

2.3 Erlass einer Außenbereichssatzung für den Weiler „Roitham“ der Stadt Traunreut; Behandlung der Anregungen - Billigungsbeschluss

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

- Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz
Schreiben vom 27.04.2020
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 28.04.2020
- Landratsamt Traunstein, untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.412
Schreiben vom 28.05.2020
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, RegionalCenter Traunreut
Schreiben vom 03.06.2020



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

- **Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Freilassing**
Schreiben vom 28.04.2020

„Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

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

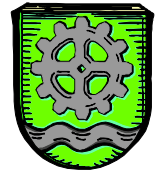
Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen und die Bauwerber darüber informiert. Änderungen des Plans sind nicht erforderlich. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

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

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen und die Bauwerber darüber informiert. Änderungen des Plans sind nicht erforderlich. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

- **Stadtwerke Traunreut**
Schreiben vom 04.05.2020



„Zum Erlass einer Außenbereichssatzung s. o. nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Eine Umverlegung der Trinkwasserhausanschlüsse für Roitham 2 und 4 auf Flur-Nr. 186/1 und 186/7, Gemarkung Stein, im südlichen Bereich ist notwendig.

Die Schmutzwasserentsorgung ist gesichert.

Hier ist die bestehende Schmutzwasserleitung auf Flur-Nr. 186/1, Gemarkung Stein, umzuverlegen.

Die Kosten für die Umverlegungen der Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen sind vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer zu tragen.

Das Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen ist in den Untergrund einzuleiten.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen, der Bauwerber wird darüber informiert. Änderungen der Unterlagen sind nicht erforderlich.

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

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen, der Bauwerber wird darüber informiert. Änderungen der Unterlagen sind nicht erforderlich.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut**
Schreiben vom 14.05.2020

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 27.04.2020 per E-Mail 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.

Im Geltungsbereich befinden sich auch Telekommunikationslinien der Telekom, die möglicherweise verlegt werden müssen (Oberirdische Hauszuführung Hs. Nr. 9 sowie TK-Linien entlang der Buchberger Straße).

Wir bitten Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit unserer Fertigungssteuerung
(E-Mail: ti-nl-sued-pti-21-fs@telekom.de) abzustimmen.

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 Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen, der Bauwerber wird darüber informiert. Änderungen der Unterlagen sind nicht erforderlich.

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

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen, der Bauwerber wird darüber informiert. Änderungen der Unterlagen sind nicht erforderlich.

- **Stadt Trostberg**
Schreiben vom 13.05./18.05.2020

„Anbei der Beschluss als Stellungnahme der Stadt Trostberg zum o. g. Verfahren.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Sachverhalt:

Die Stadt Traunreut beabsichtigt für den südwestlich des Trostberger Ortsteils Pirach gelegenen Weiler „Roitham“ eine Außenbereichssatzung zu erlassen.

Durch den Erlass dieser Satzung kann den im Geltungsbereich gelegenen Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden, dass Sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (z. B. Flächen für Landwirtschaft/Wald) entgegenstehen. Für die bestehenden Gebäude werden enge Baugrenzen festgesetzt. Bei einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf max. drei Hofstelle begrenzt, um eine massive bauliche Umnutzung zu vermeiden. Durch die engen Baugrenzen soll ein Ausufern in die freie Landschaft unterbunden und gleichzeitig eine mäßige Innenentwicklung ermöglicht werden. Zusätzlich werden im Geltungsbereich neun zusätzliche Baufenster für Einfamili-



enhäuser ausgewiesen. Dabei wurde ihre Lage so gewählt, dass vorhandene Lücken geschlossen werden und ein insgesamt kompakt bebauter Ortsraum ohne Ausuferung in die freie Landschaft entsteht.

Beeinträchtigungen der Stadt Trostberg sind hierdurch nicht zu erwarten.

Beschluss:

Die Planung wird zur Kenntnis genommen. Einwendungen werden nicht erhoben.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Stadt Trostberg wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme der Stadt Trostberg wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Kommunalaufsicht, SG 2.20**
Schreiben vom 19.05.2020

„Gem. den geltenden beitragsrechtlichen Vorschriften bestehen gegen den Erlass der Außenbereichssatzung „Roitham“ der Stadt Traunreut keine Bedenken.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

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

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

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein**
Bereich Landwirtschaft
Schreiben vom 22.05.2020

„Grundsätzlich bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht gegen die vorgelegte Planung keine Einwände da, wie in der Planung dargelegt, in nahezu allen landwirtschaftlichen Betrieben die Landwirtschaft soweit reduziert wurde, dass die Be-



triebe durch die Planung in der Weiterbewirtschaftung nicht eingeschränkt werden, Betriebserweiterungen sind nach unseren Informationen nicht vorgesehen.

Das geplante Baufenster im südwestlichen Bereich könnte, wenn es zu einem möglichen Verkauf wie in der Begründung auf Seite 4 angeführt kommt, enorme Einschränkungen in der Bewirtschaftung des Betriebes mit sich bringen.

Der möglicherweise dann in Betracht kommende Nutzungsverzicht, wie auf Seite 4 ebenfalls angeführt, sollte mit dem Betrieb im Vorfeld der Planung eingehend abgesprochen und schriftlich festgehalten werden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Das südöstliche Baufenster entfällt aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde. Die Eigentümerin der Flur-Nr. 178 hat mitgeteilt, solange der Reiterhof betrieben wird erfolgt kein Verkauf des südwestlichen Baufeldes, da sich dort die Miststatt befindet. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

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

Das südöstliche Baufenster entfällt aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde. Die Eigentümerin der Flur-Nr. 178 hat mitgeteilt, solange der Reiterhof betrieben wird erfolgt kein Verkauf des südwestlichen Baufeldes, da sich dort die Miststatt befindet. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**
Schreiben vom 25.05.2020

Stellungnahme:

„Wasserrechtliche und bodenschutzrechtliche Belange (einschließlich Altlasten) werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Hinweis Niederschlagswasserbeseitigung:

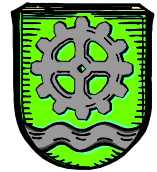
Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht bzw. Anwendbarkeit der NWFreiV sind durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen und die Bauwerber darüber informiert. Änderungen der Unterlagen sind nicht erforderlich.

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

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen und die Bauwerber darüber informiert. Änderungen der Unterlagen sind nicht erforderlich.



Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- **Landratsamt Traunstein, untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
Schreiben vom 29.05.2020

„Zur o. g. Außenbereichssatzung nehmen wir wie folgt Stellung.

Mit den Maßnahmen und Festsetzungen aus der artenschutzrechtlichen Abschätzung besteht Einverständnis.

Ein Ziel der Satzung ist es, Grünstrukturen zu erhalten und eine maßvolle Entwicklung zu ermöglichen.

Auf der Flur-Nr. 178 ist ein Baufenster auf einer der letzten innerörtlichen Obstwiesen eingeplant.

Eine bauliche Entwicklung an dieser Stelle ist unbedingt zu vermeiden.

Die Anwendung der Eingriffsregelung wird auf der Ebene des Einzelbauantrags verlagert. Hier muss dann für die Zerstörung eines hochwertigen innerörtlichen Biotopes ein hoher Ausgleich stattfinden.

Im Sinne der Vermeidung, ist ein weniger hochwertiger Bereich für ein Baufenster zu wählen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

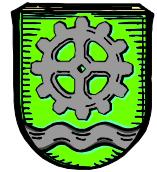
Der Anregung der unteren Naturschutzbehörde zum Erhalt der Obstwiese auf Flur-Nr. 178 wird nachgekommen. Das südöstliche Baufenster wird daher zurückgenommen und der Erhalt der Obstwiese im Planteil festgesetzt.

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

Der Anregung der unteren Naturschutzbehörde zum Erhalt der Obstwiese auf Flur-Nr. 178 wird nachgekommen. Das südöstliche Baufenster wird daher zurückgenommen und der Erhalt der Obstwiese im Planteil festgesetzt.

- **Landratsamt Traunstein, untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 29.05.2020

„Die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Roitham“ wird aus baurechtlicher und ortsplanerischer Sicht von der unteren Bauaufsichtsbehörde abgelehnt.



Der Weiler ist nicht für den Erlass einer Außenbereichssatzung in dem geplanten Umfang und in den dargestellten Ausmaßen geeignet. Auf die aus baurechtlicher Sicht streng auszulegende Gesetzesvorgabe des § 35 Abs. 6 BauGB darf verwiesen werden, ebenso auf die Ausführungen aus dem Leitfaden für das öffentliche Baurecht in den Gemeinden (siehe Anhang).

Demnach dient die Außenbereichssatzung der untergeordneten Lückenfüllung und nicht, wie in diesem Fall, einer Verdoppelung der vorhandenen relevanten Bebauung. Der Weiler wäre bei Verwirklichung der geplanten Baurechte als Ortsteil zu betrachten. Für solch eine Bauleitplanung reicht das Instrument der Außenbereichssatzung nicht aus, es kann auch nicht mehr von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Rede sein.

Andere Möglichkeiten der Bauleitplanung (Entwicklungssatzung mit Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB) wären unter anderem auch unter dem Gesichtspunkt der notwendigen Anbindung einvernehmlich mit der höheren Landesplanungsbehörde abzuklären.

Auch aus ortsplanerischer Sicht wäre der Erlass der Satzung in den geplanten Ausmaßen verfehlt, da die ländliche Prägung des Weilers durch die geschaffenen Baurechte völlig verlorengehen würde.

Im übrigen ist die Festsetzungsmöglichkeit für eine Außenbereichssatzung begrenzt (siehe z. B. planliche Festsetzung einer Grünfläche) bzw. in Bezug auf die Abstandsflächen zu unbestimmt. In Anbetracht der vorliegenden Luftbilder stellt sich auch die Frage, ob die landwirtschaftliche Prägung in dem Weiler bereits tatsächlich verlorengegangen ist.

Vorsorglich wird bereits darauf hingewiesen, dass für den Fall des rechtswidrigen Erlasses der Außenbereichssatzung in den nachfolgenden einzelnen Baugehmigungsverfahren der öffentliche Belang der Erweiterung der vorhandenen Splittersiedlung nicht ausgeblendet wird. Auf Grundlage der Satzung eingereichte Bauanträge müssten also vom Landratsamt abgelehnt werden, auf die gegebenenfalls schadensersatzpflichtigen Konsequenzen für die Stadt wird verwiesen.

Aus Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörde kann als Konsequenz aus den oben genannten Ausführungen nur die Einstellung des Verfahrens folgen, Auf die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) darf verwiesen werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der ablehnenden Stellungnahme fand eine Besprechung mit dem Kreisbaumeister statt. Hierbei konnte sich darauf verständigt werden, dass die grundsätzlichen Bedenken gegen die Satzung zurückgestellt werden, wenn die Anzahl der neuen Bauparzellen erheblich reduziert und die Grenzen der Satzung noch enger gefasst werden. Der Kreisbaumeister hält maximal vier neue Parzellen für verträglich.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Bedenken der unteren Bauaufsichtsbehörde werden zur Kenntnis genommen. Um den Erlass der Außenbereichssatzung Roitham nicht zu gefährden, wird die Anzahl der neuen Bauparzellen auf vier reduziert. Diese befinden sich auf den Grundstücken Flur-Nrn. 178, 192/1 und zwei auf Flur-Nr. 186/1 (im Norden und im Südwesten).

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

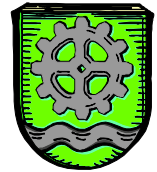
Die Bedenken der unteren Bauaufsichtsbehörde werden zur Kenntnis genommen. Um den Erlass der Außenbereichssatzung Roitham nicht zu gefährden, wird die Anzahl der neuen Bauparzellen auf vier reduziert. Diese befinden sich auf den Grundstücken Flur-Nrn. 178, 192/1 und zwei auf Flur-Nr. 186/1 (im Norden und im Südwesten).

- **Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, München**
Schreiben vom 04.06.2020

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

Planung

Die Stadt Traunreut beabsichtigt für den im äußersten Nordwesten des Stadtgebiets von Traunreut, nordwestlich der Wohngebiete Hohenester und Fasanenjäger, gelegenen Weiler Roitham eine Außenbereichssatzung zu erlassen. Der Weiler Roitham befindet sich abgesetzt, in ca. 4,7 km Entfernung vom Zentrum Traunreuts mit seinen vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Im Rahmen der Satzung sollen vorhandene Lücken geschlossen und insgesamt ein kompakter bebauter Ortsraum ohne Ausuferungen in die freie Landschaft hergestellt werden. Die Planung sieht vor, die Festsetzung von acht zusätzlichen Baufenstern zur Errichtung von Einzelhäusern zu ermöglichen. Die Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus soll im gesamten Geltungsbereich mit 800 m² festgesetzt, die überbaute Fläche pro Baugrundstück (ohne Garage und Nebengebäude) auf max. 150 m² begrenzt werden. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude soll laut Satzung zwei betragen. Im Falle der Änderung landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken sollen neben den bisher nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle entstehen dürfen.



Laut Angaben in der Begründung zur vorliegenden Satzung bestehen in Roitham derzeit drei landwirtschaftliche Anwesen, von denen nur noch eines aktive Landwirtschaft betreibt, und sechs Wohngebäude.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung hat eine Größe von ca. 2,2 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Berührte Belange

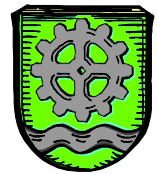
Siedlungsstruktur

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 soll eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Eine Zersiedelung der Landschaft ist insbesondere gekennzeichnet durch Streubebauung. Diese unerwünschte Entwicklung schränkt die Funktionsfähigkeit der Freiräume ein und bildet Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung im Außenbereich. Die Siedlungsentwicklung [...] soll sich vielmehr auf die Hauptsiedlungsbereiche [...] konzentrieren, da dadurch eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktur sowie eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten ermöglicht werden und Versorgungseinrichtungen auf kurzen Wegen zu erreichen sind (vgl. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.2 Z). Auch Ortsteile, die als bestehende Ortschaften und noch nicht als Hauptsiedlungsbereiche angesehen werden, können abgerundet werden, wenn die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind (vgl. RP 18 B II 3.3).

Vor diesem Hintergrund eignet sich der Weiler Roitham aus landesplanerischer Sicht nicht für die mit der Satzung vorgesehene Siedlungsentwicklung. Seine abgesetzte Lage und seine außenbereichstypische Baustruktur wie seine Zuordnung zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich stehen im Widerspruch zu dem laut Begründung zur Satzung verfolgten Ziel, einen „kompakt bebauten Ortsraum“ zu schaffen. Die vorgeschlagene starke bauliche Verdichtung auf einer Fläche von insgesamt 2,2 ha und die erhebliche Erhöhung der Anzahl der Wohnnutzungen sind an diesem Standort nicht mit den genannten Erfordernissen in Einklang zu bringen. Vor dem Hintergrund der raumordnerischen Erfordernisse des Flächensparens und der Innen- vor Außenentwicklung (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 1.2.1 Z, 3.2 Z, 1.1.3 G, 1.2 6 G, 3.1 G) verweisen wir auf die Anforderung, dass bei entsprechenden Planungen der Bedarf für neues Wohnbauland konkret und nachvollziehbar nachzuweisen ist. Hierzu dürfen wir auf die Auslegungshilfe zum Bedarfsnachweis des StMWi vom 07.01.2020 und unsere Ausführungen, die wir im Zusammenhang mit unserer Stellungnahme vom 17.04.2020 zum Bebauungsplan „Stocket“ getätigt haben, verweisen.

Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz

Auch bei einer Satzung in reduziertem Umfang wäre auf eine schonende Einbindung geplanter Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B II 3.1 Z, B I 2.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft



einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.6 G) wäre in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Immissionsschutz

Aufgrund des Nebeneinanders der unterschiedlichen Nutzungen (landwirtschaftlich genutzter Betrieb mit Pferdehaltung - Wohnen) wäre den Belangen des Immissionsschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7), in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde, Rechnung zu tragen.

Ergebnis

Aus landesplanerischer Sicht eignet sich der Weiler Roitham nicht für eine Siedlungsentwicklung im vorgesehenen Umfang. Ob bzw. unter welchen Voraussetzungen der Erlass einer Außenbereichssatzung für den Weiler Roitham bauplanungsrechtlich zulässig ist, ist mit dem Landratsamt Traunstein als zuständiger Bauaufsichtsbehörde abzuklären.

Darüber hinaus wäre den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz sowie des Immissionsschutzes, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung zu tragen.“

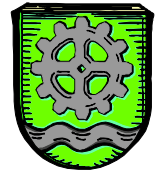
Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Auch die untere Bauaufsichtsbehörde hat sich gegen den Erlass der Außenbereichssatzung „Roitham“ im vorgesehenen Umfang ausgesprochen. Mit dem Kreisbaumeister konnte eine noch verträgliche Lösung mit maximal vier neuen Bauparzellen und einem reduzierten Umgriff des Geltungsbereichs erzielt werden.

Die untere Naturschutzbehörde und untere Immissionsschutzbehörde wurden am Verfahren beteiligt und die Anregung der unteren Naturschutzbehörde zum Erhalt der Obstwiese auf der Flur-Nr. 178 wurde aufgenommen.

Der Bauleitplanung der Stadt Traunreut liegt das Gutachten "Wohnungskonzept für die Stadt Traunreut" zu Grunde. Dieses ist im November 2019 durch DEMOSPLAN, Bearbeiter Dr. Herbert Tekles, erstellt worden. Es zeigt die Entwicklung der Stadt Traunreut in Bezug auf Einwohnerzahl, Arbeitsplatz, Beschäftigte, Wohnraumbedarf und sonstiger Kriterien auf. Demnach liegt bei allen Wohnungstypen und Wohnraumgrößen ein sehr hoher Zusatzbedarf vor (insgesamt ca. 1.000 WE für die kommenden 5 Jahre aufgeteilt in alle Wohnraumklassen, kleinere zu ca. 25 %, mittlere zu etwa 35 %, größere zu ca. 40%). Der Bedarf an sozialen Wohnbau ist übererfüllt.

Möglichkeiten der Nachverdichtung bzw. mobilisierbare Innenentwicklungspotentiale wurden bzw. werden auch weiterhin ausgeschöpft, wie z. B. Nachverdichtung Bebauung Hofer Straße, Nachverdichtung "Hofer Straße West", "Gebiet zwischen Traunring Südost, Keplerweg und Kopernikusstraße", Entwicklung des Areals "Munapark", Nachverdichtung Kantstraße etc. Auch die in Traunreut stark vertretene Wohnungsbaugesellschaft „Neue Heimat“ unterstützt das Bemühen



der Stadt Traunreut zu einer Innenstadtverdichtung mit neuen Ersatzbauten mit zusätzlichem Wohnraum.

Durch die Innenstadtverdichtung allein kann jedoch der enorme Nachholbedarf an Wohnungen (insb. größere Wohnungen) nicht erfüllt werden. Die nun noch verbleibenden vier neuen Parzellen in Roitham sollen überwiegend für junge Familien aus Roitham dienen.

für 9	gegen 2	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Auch die untere Bauaufsichtsbehörde hat sich gegen den Erlass der Außenbereichssatzung „Roitham“ im vorgesehen Umfang ausgesprochen. Mit dem Kreisbaumeister konnte eine noch verträgliche Lösung mit maximal vier neuen Bauparzellen und einem reduzierten Umgriff des Geltungsbereichs erzielt werden.

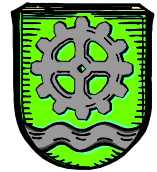
Die untere Naturschutzbehörde und untere Immissionsschutzbehörde wurden am Verfahren beteiligt und die Anregung der unteren Naturschutzbehörde zum Erhalt der Obstwiese auf der Flur-Nr. 178 wurde aufgenommen.

Der Bauleitplanung der Stadt Traunreut liegt das Gutachten "Wohnungskonzept für die Stadt Traunreut" zu Grunde. Dieses ist im November 2019 durch DEMOSPLAN, Bearbeiter Dr. Herbert Tekles, erstellt worden. Es zeigt die Entwicklung der Stadt Traunreut in Bezug auf Einwohnerzahl, Arbeitsplatz, Beschäftigte, Wohnraumbedarf und sonstiger Kriterien auf. Demnach liegt bei allen Wohnungstypen und Wohnraumgrößen ein sehr hoher Zusatzbedarf vor (insgesamt ca. 1.000 WE für die kommenden 5 Jahre aufgeteilt in alle Wohnraumklassen, kleinere zu ca. 25 %, mittlere zu etwa 35 %, größere zu ca. 40%). Der Bedarf an sozialen Wohnbau ist übererfüllt.

Möglichkeiten der Nachverdichtung bzw. mobilisierbare Innenentwicklungspotentiale wurden bzw. werden auch weiterhin ausgeschöpft, wie z. B. Nachverdichtung Bebauung Hofer Straße, Nachverdichtung "Hofer Straße West", "Gebiet zwischen Traunring Südost, Keplerweg und Kopernikusstraße", Entwicklung des Areals "Munapark", Nachverdichtung Kantstraße etc. Auch die in Traunreut stark vertretene Wohnungsbaugesellschaft „Neue Heimat“ unterstützt das Bemühen der Stadt Traunreut zu einer Innenstadtverdichtung mit neuen Ersatzbauten mit zusätzlichem Wohnraum.

Durch die Innenstadtverdichtung allein kann jedoch der enorme Nachholbedarf an Wohnungen (insb. größere Wohnungen) nicht erfüllt werden. Die nun noch verbleibenden vier neuen Parzellen in Roitham sollen überwiegend für junge Familien aus Roitham dienen.

- **Bund Naturschutz, KG Traunstein**
Schreiben vom 29.06.2020



„Der Bund Naturschutz Traunstein gibt zu oben genanntem Verfahren gem. § 63 BNatSchG folgende Stellungnahme ab:

Der Bund Naturschutz lehnt den geplanten Umfang der Außenbereichssatzung Roitham ab.

Die vorliegende Planung einer Außenbereichssatzung soll der Ausweisung von bis zu acht neuen Bauparzellen in Roitham dienen.

Bisher besteht der Ort aus ehemaligen und aktiven Hofstellen und einigen Wohngebäuden. Eine Umwidmung bestehender Gebäude zu Wohngebäuden wäre zu begrüßen, die Neuausweisung von Baufenstern bedeutet jedoch weitere erhebliche Flächenversiegelung und eine umfangreiche Umgestaltung des Ortsbildes.

Der dringende Bedarf der Ausweisung von Wohnbebauung in Roitham in dieser Größenordnung wird nicht dargelegt, obwohl sie den Zielen des Regionalplanes widerspricht.

Die Stadt Traunreut weist derzeit stadtnah und angebunden an Nahversorgung und ÖPNV große Neubaugebiete aus (z. B. Stocket). Diese zentrale Siedlungsentwicklung entspricht den Zielen des Regionalplanes Südostoberbayern:

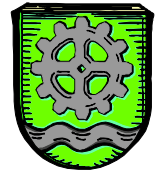
B II 3.2 Z: Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren.

Siedlungsentwicklungen in ländlich geprägten Weilern soll dagegen verhindert werden:

B II 3.4 Z: Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren Einzelhöfen und verstreut liegenden schützenswerten Weilern soll vor weiterer Siedlungstätigkeit bewahrt werden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im vorliegenden Fall nicht untersucht. Die Eingriffsregelung wird trotz der umfangreichen Planungen nicht angewandt und auf die Ebene der jeweiligen Baugenehmigung verlagert. Obwohl ökologisch wertvolle Bereiche wie Streuobstbestände den Baumaßnahmen geopfert werden und planungsrelevante Arten betroffen sind, liegt weder eine Umweltprüfung (außer einer artenschutzrechtlichen Abschätzung) noch ein Ausgleichskonzept vor.

Auf Ebene einer Außenbereichssatzung ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, ohne die Aufstellung eines geordneten Bebauungsplanes werden jedoch die Auswirkungen auf Boden, Wasser, Flora und Fauna, Mensch, Klima und Landschaftsschutz nicht untersucht und es gibt keine Festsetzung des Umfanges erforderlicher Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen. Obwohl z. B. Fledermaus-Lebensräume und Vogelbrutstätten betroffen sind, werden keine Vorgaben



zur Beleuchtung festgesetzt, obwohl diese z. T. auch zu den kommunalen Aufgaben gehört und nicht nur bei den einzelnen privaten Baugenehmigungen behandelt werden sollten.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz wird zur Kenntnis genommen. Auch die untere Bauaufsichtsbehörde und die höhere Landesplanungsbehörde haben sich gegen den Erlass der Außenbereichssatzung „Roitham“ im vorgesehenen Umfang ausgesprochen. Mit dem Kreisbaumeister konnte eine noch verträgliche Lösung mit maximal vier neuen Bauparzellen und einem reduzierten Umgriff des Geltungsbereichs erzielt werden, so dass eine deutlich geringere Flächenversiegelung und ein deutlich geringerer Eingriff in das Ortsbild erfolgt, da sich die vier neuen Bauparzellen sehr gut in das Gesamtgefüge einbinden lassen.

Auch die untere Naturschutzbehörde forderte den Erhalt der Obstwiese auf Flur-Nr. 178. Diesem Wunsch wurde stattgegeben und der Erhalt der Obstwiese wird festgesetzt. Durch den Erhalt der Obstwiese sind die größten Eingriffe in den Naturhaushalt unterbunden. Die übrigen Eingriffe werden, wie es der Gesetzgeber vorsieht, im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen bearbeitet. Zum Artenschutz wurden auf Grundlage der durchgeführten artenschutzrechtlichen Kurzbeurteilung bereits Festsetzungen in der Satzung getroffen.

Die nun noch verbleibenden vier neuen Parzellen in Roitham sollen überwiegend für junge Familien aus Roitham dienen.

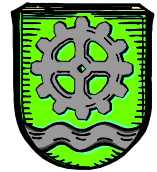
Neben den bereits bei der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde getroffenen Planänderungen sind keine weiteren Änderungen der Unterlagen erforderlich.

für 9	gegen 2	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz wird zur Kenntnis genommen. Auch die untere Bauaufsichtsbehörde und die höhere Landesplanungsbehörde haben sich gegen den Erlass der Außenbereichssatzung „Roitham“ im vorgesehenen Umfang ausgesprochen. Mit dem Kreisbaumeister konnte eine noch verträgliche Lösung mit maximal vier neuen Bauparzellen und einem reduzierten Umgriff des Geltungsbereichs erzielt werden, so dass eine deutlich geringere Flächenversiegelung und ein deutlich geringerer Eingriff in das Ortsbild erfolgt, da sich die vier neuen Bauparzellen sehr gut in das Gesamtgefüge einbinden lassen.

Auch die untere Naturschutzbehörde forderte den Erhalt der Obstwiese auf Flur-Nr. 178. Diesem Wunsch wurde stattgegeben und der Erhalt der Obstwiese wird festgesetzt. Durch den Erhalt der Obstwiese sind die größten Eingriffe in den Naturhaushalt unterbunden. Die übrigen Eingriffe werden, wie es der Gesetzgeber vorsieht, im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen bearbeitet. Zum Artenschutz wurden auf Grundlage der durchgeführten artenschutzrechtlichen Kurzbeurteilung bereits Festsetzungen in der Satzung getroffen.

Die nun noch verbleibenden vier neuen Parzellen in Roitham sollen überwiegend für junge Familien aus Roitham dienen.



Neben den bereits bei der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde getroffenen Planänderungen sind keine weiteren Änderungen der Unterlagen erforderlich.

Folgende Privatpersonen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:
--

- **Aschenthaler Regina, Roitham**
Schreiben vom 13.01.2020

„Für mich wäre meine Linie sehr wichtig.
Mein Dach ist äußerst renovierungsbedürftig.
Ohne den Verkauf dieser Baufläche sehe ich keine Möglichkeit, meinen Hof zu erhalten.“

Ergänzungsschreiben von Frau Aschenthaler (Eingang Stadt: 25.05.2020)

„Mein Vollerwerbsbetrieb (Pferdehaltung) Anwesen Roithamer Straße 1 wird in absehbarer Zeit nicht aufgegeben werden.
Die beiden ausgewiesenen Baufenster können somit nicht genutzt werden, da der Mindestabstand von 15 m (optimal wären 18 m) zu den landwirtschaftlich genutzten Gebäuden (Stallungen für Pferde) nicht eingehalten werden kann.“

Ich bitte hiermit darum, die Baugrenze im südlichen Teil von Roitham zu verlegen, dass auch hier eine Wohnbebauung möglich ist – die entsprechende Skizze wurde Ihnen bereits gemeinsam mit dem Widerspruch übermittelt.

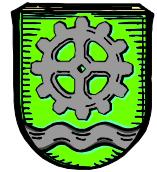
Mit meinem Vorschlag wäre eine Abrundung des Weilers Roitham bereits bestehender Gebäude ebenso gewährleistet.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Aufgrund der ablehnenden Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern und des Landratsamtes Traunstein, untere Bauaussichtsbehörde, muss der Umgriff der Satzung enger gefasst und die Anzahl der zusätzlichen Bauparzellen auf maximal vier reduziert werden. Aus diesem Grund ist die gewünschte Erweiterung des Geltungsbereichs der Satzung nach Süden nicht möglich. Aufgrund der Einwände der unteren Naturschutzbehörde wird das geplante Baurecht im Bereich der Obstwiese im Osten von Flur-Nr. 178 zurückgenommen und der Erhalt der Obstweise festgesetzt.

für	gegen	Beschlussempfehlung:
11	0	

Aufgrund der ablehnenden Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern und des Landratsamtes Traunstein, untere Bauaussichtsbehörde, muss der Umgriff der Satzung enger gefasst und die Anzahl der zusätzlichen Bauparzellen auf



maximal vier reduziert werden. Aus diesem Grund ist die gewünschte Erweiterung des Geltungsbereichs der Satzung nach Süden nicht möglich. Aufgrund der Einwände der unteren Naturschutzbehörde wird das geplante Baurecht im Bereich der Obstwiese im Osten von Flur-Nr. 178 zurückgenommen und der Erhalt der Obstwiese festgesetzt.

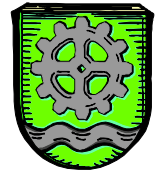
- **Waltraud Lobensommer-Schmidt und Hans-Peter Schmidt, Roitham**
Schreiben vom 28.05.2020

„Wir sind Anwohner in Roitham und Eigentümer des Anwesens Roitham 3, Flurstück Nummer 190 und grundsätzlich der Meinung, dass der ländliche, wenn auch durch einzelne Ein- bzw. Zweifamilienhäuser durchbrochene Charakter unseres optisch landwirtschaftlich geprägten Weilers nicht zu einer Kleinsiedlung geändert werden sollte. Von den in der Begründung zur Außenbereichssatzung neben den 3 landwirtschaftlichen Anwesen genannten 6 Wohngebäuden sind 2, unser Haus und das Anwesen Reichenspurner, ehemalige bäuerliche Anwesen.

Wenn jedoch der Gemeinderat eine Außenbereichssatzung für Roitham zum Zweck der Wohnraumbeschaffung erlassen will, deshalb 8 neue Bauplätze ausweist und zusätzlich den Ausbau von landwirtschaftlichen Gebäudeteilen zu Wohnungen erlaubt, möchten wir Folgendes anregen:

1. Bitte ergänzen Sie Punkt 2 der Satzung dahingehend, dass auch in unserem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen im Scheunenteil die Entstehung von Wohnraum zulässig ist, da dies der zweckmäßigen Verwendung von erhaltenswerter Bausubstanz dient und die äußere Gestalt des Gebäudes (Bauernhaus) im Wesentlichen gewahrt bliebe.
2. Im übrigen ist für uns nicht nachvollziehbar, warum in unserem Grundstück die westliche Grenze der Außenbereichssatzung am Haus entlang geführt wird, obwohl eine direkte Verbindungslinie der beiden Nachbargebäude (Flurstück Nr. 178/2 im Süden und Flurstück Nr. 192 im Norden) fast unser gesamtes Grundstück in die Satzung miteinbeziehen würde. Es böte sich an, auch hier einen Bauplatz auszuweisen, ohne dass damit ein "Ausufern der Bebauung in die freie Landschaft" vorliegen würde.

Damit wäre eine Gleichbehandlung mit Flurstück 186/1, für das 2 Bauplätze in einer großen Grünfläche zwischen zwei landwirtschaftlichen Anwesen ausgewiesen werden, gegeben, insbesondere aber mit Flurstück Nr. 194/1 im Nordwesten von Roitham, wo die Grenze der Außenbereichssatzung sich nicht an den Gebäudeliniien der Nachbarbebauung, somit am "bereits baulich überprägten Bereich" orientiert, sondern sogar außerhalb der bestehenden Bebauung ein Baugrundstück vorgesehen ist.



Beide Punkte wären im Sinne einer "mäßigen Innenentwicklung" unseres Weilers."

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Aufgrund der ablehnenden Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern und des Landratsamtes Traunstein, untere Bauaussichtsbehörde, muss der Umgriff der Satzung enger gefasst und die Anzahl der zusätzlichen Bauparzellen auf maximal vier reduziert werden. Aus diesem Grund ist die gewünschte Erweiterung des Geltungsbereichs der Satzung nach Westen nicht möglich. Die von Ihnen angeführten Bezugsfälle auf den Grundstücken Flur-Nr. 194/1 und auf dem Grundstück Flur-Nr. 186/1 (südlicher Bereich jetzt nur mehr eine Parzelle) entfallen aus den o. a. Gründen bzw. relativieren sich für die Flur-Nr. 186/1.

Wenn es sich bei dem Gebäude auf Flur-Nr. 190 um ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen handelt, so gilt die textliche Festsetzung Nr. 2 auch für dieses Gebäude.

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

Aufgrund der ablehnenden Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern und des Landratsamtes Traunstein, untere Bauaussichtsbehörde, muss der Umgriff der Satzung enger gefasst und die Anzahl der zusätzlichen Bauparzellen auf maximal vier reduziert werden. Aus diesem Grund ist die gewünschte Erweiterung des Geltungsbereichs der Satzung nach Westen nicht möglich. Die von Ihnen angeführten Bezugsfälle auf den Grundstücken Flur-Nr. 194/1 und auf dem Grundstück Flur-Nr. 186/1 (südlicher Bereich jetzt nur mehr eine Parzelle) entfallen aus den o. a. Gründen bzw. relativieren sich für die Flur-Nr. 186/1.

Wenn es sich bei dem Gebäude auf Flur-Nr. 190 um ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen handelt, so gilt die textliche Festsetzung Nr. 2 auch für dieses Gebäude.

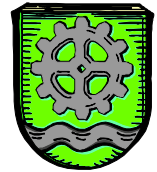
- **Josef und Bärbel Georg, Roitham**
Schreiben vom 29.05.2020

„Anlässlich der ausgelegten Außenbereichssatzung für den Weiler „Roitham“ vom 24.04.2020 sehen wir uns genötigt, Ihnen folgende Sachverhalte mitzuteilen, bevor unabänderbare Tatsachen durch den Stadtratsbeschluss geschaffen werden.

Dazu müssen wir leider etwas weiter ausholen, damit der Zusammenhang klar wird:

1984 begannen wir mit dem Bau unseres Einfamilienhauses auf Flst. Nr. 186/5.

Wie wir mit Bildern belegen können, waren damals nur grüne Wiesen rundum. Auch in den Jahren zuvor waren dort nie Weiden oder Koppeln.



In dieser Zeit wurde auch begonnen, ein altes Sacherl nebenan (Flst. Nr. 194/1) zu renovieren, das anschließend verpachtet wurde.

Die Pächter hatten zwei Pferde. Diese wurden in dem damals noch im Wohnhaus befindlichen Stall untergebracht und die Wiesen wurden umzäunt. Die Wiese direkt an unserer Grundstücksgrenze (10 Meter Abstand) im Westen wurde dadurch zur Drechkoppel für die zwei Pferde, auf der ganzjährig nichts mehr wächst. Sie besteht bei Nässe nur aus Matsch und bei Trockenheit aus staubiger Erde und den größten Teil des Tages ist noch Pferdemist darauf verteilt.

An den bestehenden Stadel wurde ein kleiner Anbau errichtet, der gerade mal Platz für diese zwei Pferde gewährte. Kurz darauf kam noch ein Esel dazu. Es wurde anschließend an die Drechkoppel noch ein Sandplatz angelegt. Das Ganze befindet sich wie bereits geschildert im Westen von uns. Genau aus der Richtung, aus der in der Regel der Wind herkommt. Bei uns oben auf dem Berg weht meist ein Wind vom Trauntal herauf, auch wenn es sonst windstill ist.

Da das Grundstück direkt neben unserer Terrasse liegt (7 Meter Abstand zur Terrasse, 10 Meter zum Haus), hatten wir schon damals mit einer enormen Belästigung durch Insekten, Staub und Emission zu kämpfen.

Die Pächter kauften nach einigen Jahren das Anwesen. Einige Jahre danach wurde der bisherige Stall in ein Büro umgebaut. Die Tiere wurden in Boxen im Stadel untergebracht, wo sie nachts eingestellt wurden und tagsüber waren sie auf der Drechkoppel. Im Sommer, aber nur bei trockenem Wetter, auch teilweise auf der Weide.

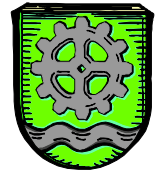
Nachdem vor einigen Jahren die beiden alten Pferde und der Esel gestorben waren, wurden drei neue Pferde angeschafft, der altersschwache Unterstand abgerissen und ein neuer großzügiger Offenstall errichtet.

Kurz darauf wurde dann dieser Offenstall nochmals auf insgesamt ca. 12 bis 15 Meter in unsere Richtung verlängert und es kamen zwei weitere Pferde hinzu.

Der Sandplatz verfügt über keinerlei Bewässerung und wird auch nicht gegossen. Geritten wird darauf natürlich nur bei schönem Wetter. Auf die Windrichtung wird dabei auch keine Rücksicht genommen. Meist weht sowieso der Westwind und die Staubbelastung ist nicht auszuhalten. Ich (Josef Georg) habe sehr starkes Asthma und bin auf Pferde allergisch.

Es handelt sich bei der Pferdehaltung um private Haltung und um keine Landwirtschaft!

Bei keinem dieser Vorhaben wurden wir als unmittelbar Betroffene informiert oder eingebunden. Ständig wurden wir nur vor vollendete Tatsachen gestellt. Es widerspricht uns zwar, dies jetzt leider so öffentlich tun zu müssen, aber unsere Lebensqualität und auch die Wertminderung unseres Grundstücks ist so enorm, so dass wir keinen anderen Ausweg sehen. Auch wir würden uns gerne im

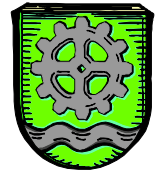


Sommer auf die Terrasse setzen und Kaffee trinken oder uns sonnen. Aber mit den ganzen Fliegen und Gestank ist es unzumutbar. Die ganzen Jahre setzten wir auf den guten Willen der Nachbarn, aber es wird, wie Sie ja aus diesem Bericht lesen können, nur immer schlimmer und rücksichtsloser.

Um dies dieses Mal zu verhindern, sehen wir uns genötigt, dieses Schreiben an Sie zu stellen.

Wir bitten Sie um Klärung folgender Punkte:

- Wurden die Ställe durch die Stadt oder das Landratsamt genehmigt?
- Ist ein Offenstall überhaupt zulässig?
- Ist eine Dreckkoppel so nah an unserem Grundstück erlaubt?
- Dürfen überhaupt so viele Pferde auf dem relativ kleinen Grund der Dreckkoppel das ganze Jahr über gehalten werden?
- Reicht die gesamte Grundfläche des Anwesens für 5 bis 6 Pferde aus?
- Das Dachwasser wird über die Dachrinne auf die Dreckkoppel direkt in den dort befindlichen Mist geleitet (es wird einmal täglich abgemistet, aber bei 5 Pferden sammelt sich in 24 Stunden genau vor dem Stall einiges an Mist an). Wie schaut es mit wasserrechtlichen Vorgaben aus?
- Wäre nicht ein Emissionsgutachten vor dem Neubau des Stalls für Staub und Geruch nötig gewesen und falls ja, ist dies vorhanden? Zwischen Stall und unserem Haus ist ein regelrechter Kamineffekt genau auf unsere Terrasse an der Südseite und auf der Westseite steht nachmittags die Sonne an und die Insekten, die von dem Mist der Pferde in Schwärmen auffliegen sitzen dort mit Vorliebe.
- Wäre der Sandplatz wegen der Staubbelästigung genehmigungspflichtig gewesen und wenn ja, ist dies geschehen?
- Bei dem Plan der Außenbereichssatzung ist in ganz Roitham von Wohnhauseck zu Wohnhauseck eine Linie gezogen worden, innerhalb der neue Baufenster entstanden sind. Warum ist das nicht zwischen unserem Wohnhaus und den Nachbaranwesen geschehen? Dort ist das Baufenster sehr weit außerhalb dieses Bereiches eingezeichnet! Die Außenbereichssatzung soll doch eine Zerstückelung verhindern! Im geräumigen Garten des Besitzers wäre Platz und der befindet sich genau hinter einem neuen Baufenster eines anderen Nachbarn. Das würde sich doch anbieten. Warum werden in einem kleinen Dorf zwischen Nord- und Südseite aus unersichtlichen Gründen solche Unterschiede gemacht. Nur weil der Besitzer gerne ein Haus bauen möchte und kein Grundstück in diesem Bereich hat?
- Falls ein Baufenster für ein Wohnhaus genehmigt wird, bitten wir vorher um Klärung, was dann mit den Pferden und dem Stall passiert. Müssen wir damit rechnen, dass diese dann nur noch auf dem kleinen Streifen zwischen uns und dem neuen Haus stehen? Dürfte in dem evtl. Baufenster statt einem Wohnhaus ein neuer (noch größerer) Stall gebaut werden? Oder wird ein Stall an einer anderen Stelle gebaut und wo genau? Ist dieser genehmigungsfähig? -pflichtig? Emissionsgutachten?
- Da der Eigentümer sich schon einmal in der Pferdezucht versuchte und bereits ein 6. Pferd angeschafft hat (aktuell noch auswärts untergebracht), bitten wir



auch festzulegen, dass auf dem Grundstück keine gewerbliche Pferdezucht zugelassen wird und keine Ställe gebaut werden dürfen!

Wir können unsere Behauptungen jederzeit mit Bildern belegen. Außerdem sind Sie Herr Bürgermeister und die Damen und Herren des Stadtrates herzlich eingeladen, sich ein Bild vor Ort zu machen.

Sollte die Stadt Traunreut für einige unserer Fragen nicht zuständig sein, bitten wir darum, uns dies mitzuteilen, damit wir uns an die zuständigen Behörden wenden können.

Vielen Dank für Ihre Mühe!“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Aufgrund der ablehnenden Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern und des Landratsamtes Traunstein, untere Bauaussichtsbehörde, muss der Umgriff der Satzung enger gefasst und die Anzahl der zusätzlichen Bauparzellen auf maximal vier reduziert werden. Aus diesem Grund wird auch die von Ihnen angeführte vorgesehene Parzelle auf Flur-Nr. 194/1 entfallen.

Die übrigen von Ihnen aufgeführten Punkte tangieren nicht das laufende Bauleitplanverfahren. Ihre Beschwerde wegen der Pferdehaltung auf dem Nachbargrundstück wird von der Stadt Traunreut an die untere Bauaufsichtsbehörde mit der Bitte um Überprüfung weitergeleitet.

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

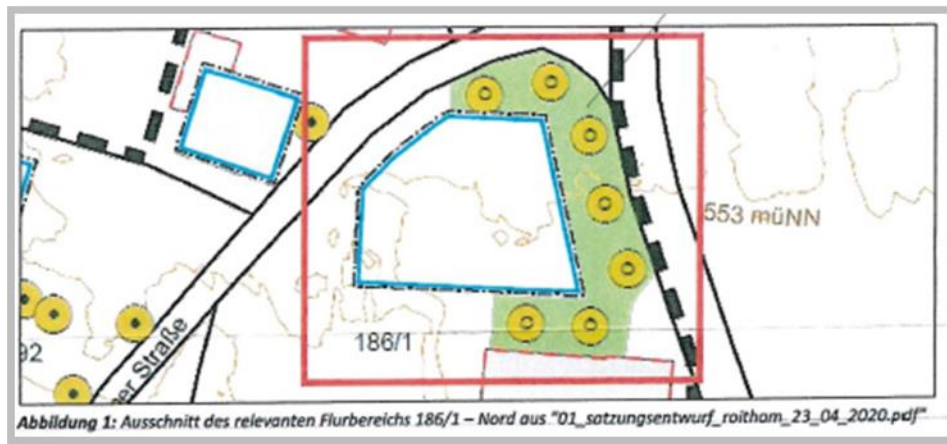
Aufgrund der ablehnenden Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern und des Landratsamtes Traunstein, untere Bauaussichtsbehörde, muss der Umgriff der Satzung enger gefasst und die Anzahl der zusätzlichen Bauparzellen auf maximal vier reduziert werden. Aus diesem Grund wird auch die von Ihnen angeführte vorgesehene Parzelle auf Flur-Nr. 194/1 entfallen.

Die übrigen von Ihnen aufgeführten Punkte tangieren nicht das laufende Bauleitplanverfahren. Ihre Beschwerde wegen der Pferdehaltung auf dem Nachbargrundstück wird von der Stadt Traunreut an die untere Bauaufsichtsbehörde mit der Bitte um Überprüfung weitergeleitet.

- **Georg Georg und Thomas Georg, Roitham**
Schreiben vom 23.05.2020

„Anbei übersenden wir Ihnen unsere Einwände und Vorschläge in Bezug auf die nördliche Parzelle der Flurnummer 186/1 mit der Bitte um Beachtung und Einbeziehung in die weitere Planung.

Einwände und Vorschläge zur Außenbereichssatzung „Roitham“
nördliche, geplante Bauparzelle der Flur-Nr. 186/1



Betroffene Teile des Entwurfs

- Letzter Absatz, Punkt 5 der Begründung „01_begründung roitham_23_04_2020.pdf“:

„Aufgrund der sehr engen Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung ist eine **Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindung** die im Falle einer Neubebauung die neue Ortsrandeingrünung bilden sollen **nicht möglich**“

- Dritter Absatz, Punkt 6 der Begründung „01_begründung roitham_23_04_2020.pdf“:

„In der Außenbereichssatzung wird im nördlichen Teil der Fl. Nr. 186/1 eine **Grünfläche** mit Obstbaumpflanzung festgesetzt, die im Falle einer Bebauung bepflanzt werden muss und so für die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung an dieser Stelle sorgt. Diese Fläche ist im Zuge der Eingriffsregelung für die Fl.-Nr. 186/1 als **Ausgleichsfläche** heranzuziehen.“

Unsere Einwände

- Laut Punkt 5 der Satzung ist die **Festsetzung einer Grünfläche mit Pflanzbindung nicht möglich**. Auch stört uns die Größe der festgesetzten Grünfläche (mehr als nur Ortsrandeingrünung). Sie **schränkt die Planung unseres zukünftigen Bauvorhabens** stark ein (Garage und Zufahrt).
- Weiter soll die **Grünfläche nicht als Ausgleichsfläche** herangezogen werden.

Unsere Vorschläge

- Wir bitten, die Grenzen des Baufensters im Norden und Osten entlang der Straßen bis auf 5 Meter an diese heranzurücken (wie bei den anderen Baufenstern).
- Einer Grünfläche mit Pflanzbindung stimmen wir grundsätzlich zu, bitten jedoch



diese erst mit dem Einzelbauantrag festzusetzen und damit eine **Gleichstellung mit den übrigen Bauparzellen** zu schaffen.

- Als nötige Ausgleichsfläche für das Bauvorhaben (Eingriffsregelung) bieten wir an, einen Teil unserer Wiese Nähe Burgberg, Flur-Nr. 275 der Gemarkung Stein a. d. Traun nach Vorgabe zu bepflanzen. Es könnte eine zusammenhängende Ausgleichsfläche für alle 3 auf unserem Grundstück Fl.-Nr. 186/1 ausgewiesenen Baugrundstücke werden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Festsetzung einer Grünfläche an dieser Stelle ist aus Gründen des Ortsbildes (/Ortsrandeingrünung) sehr wichtig. Dem Wunsch der Familie Georg wird insoweit nachgekommen, dass die Grünfläche zur Straße im Osten auf 5 m verschmälert und das Baufenster bis auf 5 m an die Straße (Flurgrenze) vergrößert wird.

Die Begründung, Punkt 5, wird wie folgt geändert:

„Aufgrund der sehr engen Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung ist eine Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindung, die im Falle einer Neubebauung die neue Ortsrandeingrünung bilden sollen, nur an einer Stelle, im Norden der Fl.Nr. 186/1 möglich. Im Falle einer Bebauung im Nordteil der Fl.Nr. 186/1 ist diese Grünfläche mit der in der Plandarstellung festgelegten Anzahl von Obstbäumen (Hochstamm) zu bepflanzen. Innerhalb der Grünfläche kann eine max. 4 m breite, nicht versiegelte Grundstückszufahrt errichtet werden.“

Die Grünfläche zur Ortsrandeingrünung wird nicht als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die Begründung, Punkt 6, wird wie folgt geändert:

„Es sollte versucht werden für die einzelnen Bauvorhaben im Zuge der Eingriffsregelung den notwendigen Ausgleich durch Pflanzung von heimischen Sträuchern und Bäumen sowie Obstbäumen an den Rändern der Bebauung zu schaffen und so die neuen Bebauungen harmonisch in das Landschafts-und Ortsbild einzubinden.“

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

Die Festsetzung einer Grünfläche an dieser Stelle ist aus Gründen des Ortsbildes (/Ortsrandeingrünung) sehr wichtig. Dem Wunsch der Familie Georg wird insoweit nachgekommen, dass die Grünfläche zur Straße im Osten auf 5 m verschmälert und das Baufenster bis auf 5 m an die Straße (Flurgrenze) vergrößert wird.

Die Begründung, Punkt 5, wird wie folgt geändert:

„Aufgrund der sehr engen Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung ist eine Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindung, die im Falle einer Neubebauung die neue Ortsrandeingrünung bilden sollen, nur an einer Stelle, im Norden der Fl.Nr. 186/1 möglich. Im Falle einer Bebauung im Nordteil der Fl.Nr. 186/1 ist diese Grünfläche mit der in der Plandarstellung festgelegten Anzahl von Obst-

bäumen (Hochstamm) zu bepflanzen. Innerhalb der Grünfläche kann eine max. 4 m breite, nicht versiegelte Grundstückszufahrt errichtet werden.“

Die Grünfläche zur Ortsrandeingrünung wird nicht als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die Begründung, Punkt 6, wird wie folgt geändert:

„Es sollte versucht werden für die einzelnen Bauvorhaben im Zuge der Eingriffsregelung den notwendigen Ausgleich durch Pflanzung von heimischen Sträuchern und Bäumen sowie Obstbäumen an den Rändern der Bebauung zu schaffen und so die neuen Bebauungen harmonisch in das Landschafts- und Ortsbild einzubinden.“

- **Georg Georg, Roitham**
Schreiben vom 10.07.2020

„Nach bereits persönlichem Gespräch mit Ihnen [Bürgermeister Hans-Peter Dangschat], will ich Ihnen nochmals unsere Beweggründe für den Antrag darlegen:

Bürgermeister Franz Parzinger hat zur Zeit der Kanalisation und Wasserleitungsneubau in Roitham nur uns 3 Roithamer Bauern zum Ausgleich der damit entstandenen Kosten eine Außenbereichssatzung versprochen.

Dafür wurde auf Anraten der Stadtverwaltung im letzten Jahr Antrag gestellt.

Darin sind 3 Grundstücke in unserem Eigentum geplant worden.

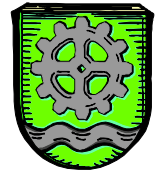
- Das Grundstück im nördlichen Bereich will aktuell das älteste unserer 4 Kinder bebauen.
- Eines der 2 Grundstücke nördlich der Straße nach Burgberg wäre als Erbgut eines weiteren Kindes gedacht.

[REDACTED]

[REDACTED]

Wir wären Ihnen sehr dankbar, wenn Sie das Versprechen des Amtsvorgängers Parzinger einlösen und uns Roithamer Bauern damit helfen würden.“

Ergänzungsschreiben von Herrn Georg Georg vom 22.07.2020



„Vielen Dank für Ihr Schreiben [von Bürgermeister Hans-Peter Dangschat] vom 15. Juli 2020 zum Ergebnis der Besprechungen mit dem Kreisbaumeister.

Über die positiven Aussichten auf das Baugrundstück für unseren Sohn freue ich mich sehr.

Die Reduzierung der Baugrundstücke in der Mitte von Roitham auf, wie Sie schreiben, maximal zwei Parzellen akzeptiere ich, wenn eines auf dem Grundstück unseres Nachbarn Sebastian Gruber und das zweite auf unserem Grundstück ist.

Ich möchte Sie und die Bauverwaltung nochmals darauf aufmerksam machen, dass ich den Antrag auf Außenbereichssatzung gestellt habe, und zwar für mehr als nur ein Baugrundstück, da der Einzelantrag von der Stadt im Vorfeld sofort abgelehnt wurde.

Im Herbst 2004 hat der damalige Bürgermeister Parzinger den 3 Roithamer Bauern, öffentlich vor allen anwesenden Grundstücksbesitzern, das Versprechen einer Außenbereichssatzung gegeben. Die Stadtwerke hatten zu dieser Ortsversammlung – Kanal in Roitham – nach Stein an der Traun in den Gasthof Martini geladen. (Vielleicht ist das Protokoll noch im Archiv der Stadtwerke zu finden).

Ich bitte Sie, meinen Antrag weiterhin zu unterstützen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 17.10.2019 hat der Stadtrat die grundsätzliche Bereitschaft zum Erlass einer Außenbereichssatzung für Roitham signalisiert. Bauleitverfahren sind grundsätzlich ergebnisoffen. Es kann im Vorfeld nicht zugesichert werden ob und ggf. mit welchem Ergebnis ein derartiges Verfahren abgeschlossen werden kann.

Aufgrund der ablehnenden Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern und des Landratsamtes Traunstein, untere Bauaussichtsbehörde, muss der Umgriff der Satzung enger gefasst und die Anzahl der zusätzlichen Bauparzellen auf maximal vier reduziert werden. Hiervon ist u. a. auch die auf Ihrem Grundstück ursprünglich vorgesehene südöstliche Bauparzelle betroffen.

für 9	gegen 2	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 17.10.2019 hat der Stadtrat die grundsätzliche Bereitschaft zum Erlass einer Außenbereichssatzung für Roitham signalisiert. Bauleitverfahren sind grundsätzlich ergebnisoffen. Es kann im Vorfeld nicht zugesichert werden ob und ggf. mit welchem Ergebnis ein derartiges Verfahren abgeschlossen werden kann.

Aufgrund der ablehnenden Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern und des Landratsamtes Traunstein, untere Bauaussichtsbehörde, muss der Umgriff der Satzung enger gefasst und die Anzahl der zusätzlichen Bauparzellen auf maximal vier reduziert werden. Hiervon ist u. a. auch die auf Ihrem Grundstück ursprünglich vorgesehene südöstliche Bauparzelle betroffen.

Herr Stadtrat Winkler stellte den Antrag, die beiden Bauparzellen in der Mitte zu streichen. Dieser Antrag wurde mit 9:2 Stimmen abgelehnt.

Billigungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat billigt die Außenbereichssatzung für den Weiler „Roitham“ der Stadt Traunreut gemäß § 35 Abs. 6 BauGB des aquasoli Ingenieurbüros, Inh. Bernhard Unterreitmeier, Haunertinger Straße 1 a, 83313 Siegsdorf, i. d. F. v. 23.04.2020 mit der Begründung i. d. F. v. 23.04.2020, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsentwurf „Roitham“ auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

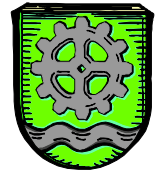
für 9	gegen 2	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat billigt die Außenbereichssatzung für den Weiler „Roitham“ der Stadt Traunreut gemäß § 35 Abs. 6 BauGB des aquasoli Ingenieurbüros, Inh. Bernhard Unterreitmeier, Haunertinger Straße 1 a, 83313 Siegsdorf, i. d. F. v. 23.04.2020 mit der Begründung i. d. F. v. 23.04.2020, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsentwurf „Roitham“ auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

2.4 Satzung zur Erweiterung der Entwicklungssatzung „Anning – Nord“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 556/1, Gemarkung Stein a. d. Traun, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB; - Behandlung der Anregungen, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 23.10.2019
- Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.41-T
Schreiben vom 18.11.2019



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

- **Stadtwerke Traunreut**
Schreiben vom 30.10.2019

„Zur Erweiterung der Entwicklungssatzung s. o. nehmen wir wie folgt Stellung:

- Die Wasserversorgung ist gesichert.
- Die Schmutzwasserentsorgung ist gesichert.
- Das Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen ist in den Untergrund einzuleiten.

Wir weisen darauf hin, dass in der privaten Verkehrsfläche der neue Wasserleitungshausanschluss, so wie die Schmutzwasserableitung des Flurstückes 556/1, Gemarkung Stein, dinglich gesichert werden sollen.

Ferner befindet sich von Anning 53, Flur-Nr. 357/2, teilweise die Schmutzwasserleitung mit dem Kontrollschacht Nr. ANN1SH1 im Bereich von Flur-Nr. 556/1, auch hier wäre eine dingliche Sicherung erforderlich.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In den textlichen Hinweisen wird aufgenommen, dass der Nachweis der dinglichen Sicherung aller Wasser- und Schmutzwasserleitungen mit den Bauantragsunterlagen einzureichen ist.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In den textlichen Hinweisen wird aufgenommen, dass der Nachweis der dinglichen Sicherung aller Wasser- und Schmutzwasserleitungen mit den Bauantragsunterlagen einzureichen ist.

- **Regierung von Oberbayern, München**
Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 11.11.2019

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

Vorhaben

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Anning und ist gemäß den eingereichten Unterlagen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Erweiterung der Entwicklungssatzung „Anning-Nord“ soll das Grundstück mit der Flurnummer 556/1 (Gmkg. Stein a. d. Traun) in den im Zusammenhang bebauten Bereich nach § 34 BauGB einbezogen werden. Damit soll die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage ermöglicht werden.

Berührte Belange

Natur und Landschaft

Auf Grund der Ortsrandlage des Plangebiets ist auf eine angepasste Baugestaltung und eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 (G), Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 (Z)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.

Bewertung

Die Erweiterung der Entwicklungssatzung 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:

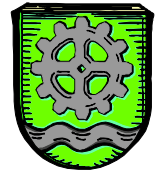
Die Hinweise in der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde werden zur Kenntnis genommen.

Die untere Bauaufsichtsbehörde und Naturschutzbehörde wurden am Verfahren beteiligt.

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

Die Hinweise in der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde werden zur Kenntnis genommen.

Die untere Bauaufsichtsbehörde und Naturschutzbehörde wurden am Verfahren beteiligt.



- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**
Schreiben vom 15.11.2019

Stellungnahme:

„Wasserrechtliche und bodenschutzrechtliche Belange (einschließlich Altlasten) werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen.

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein**
- Bereich Landwirtschaft
Schreiben vom 20.11.2019

„In unserer Stellungnahme zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir bezüglich der Ausweisung der Baufläche darauf hingewiesen, dass die Duldung von landwirtschaftlichen Immissionen, ausgehend von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, sicherzustellen ist.“

Die in der Planung verwendete Formulierung, „ist zu rechnen“ hat sich in der Praxis als nicht ausreichend erwiesen, um möglichen zukünftigen Konflikten vorzubeugen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird deshalb vorgeschlagen, die Formulierung entsprechend dem Vorschlag aus der Stellungnahme vom 09.04.2019 abzuändern.

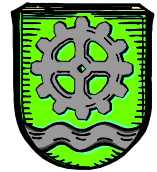
Ansonsten bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände gegen die vorgelegte Planung.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In den textlichen Hinweisen wird Folgendes aufgenommen:

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



terlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Duldung dieser Immissionen ist sicherzustellen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In den textlichen Hinweisen wird Folgendes aufgenommen:

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

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut**
Schreiben vom 25.11.2019

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 23.10.2019 per Mail bei uns eingegangen.“

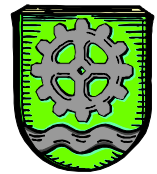
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen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

Im Geltungsbereich am Straßenanschluss befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). 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 u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



In der Begründung wird unter Punkt 4 „Erschließung, Ver- und Entsorgung“ Folgendes aufgenommen:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wird unter Punkt 4 „Erschließung, Ver- und Entsorgung“ Folgendes aufgenommen:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

- **Landratsamt Traunstein, Kommunalaufsicht, SG 2.20**
Schreiben vom 27.11.2019

„Aus beitragsrechtlicher Sicht können wir Ihnen mitteilen, dass wir mit der von der Stadt Traunreut beabsichtigten Vorgehensweise im Rahmen der Erweiterung der Entwicklungssatzung „Anning- Nord“ mit der „Begründung vom 11.10.2019 – Nr. 4“ einverstanden sind.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

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

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

- **Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Freilassing**
Schreiben vom 26.11.2019

„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, Versorgungstreifen, 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.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wird unter Punkt 4 „Erschließung, Ver- und Entsorgung“ Folgendes aufgenommen:

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

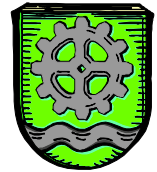
für 11	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung wird unter Punkt 4 „Erschließung, Ver- und Entsorgung“ Folgendes aufgenommen:

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:



- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
Schreiben vom 05.12.2019

„Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht wird zur o. g. Erweiterung der Entwicklungssatzung wie folgt Stellung genommen:

1. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird nicht behandelt

Durch die Lage am Hang wird das Landschaftsbild weit sichtbar beeinträchtigt. Aus der Planung geht nicht hervor, wie die Eingriffe durch die Bebauung z. B. mittels Bepflanzungen minimiert werden könnten. Des weiteren ist nicht bekannt, wie das Gebäude in den recht steilen Hang gebaut werden soll. Soll dort stark abgegraben oder aufgeschüttet werden (Hangsicherung/Landschaftsbild)?

2. Artenschutzrecht / Naturschutzgesetz

Der Aussage unter Punkt 5. Artenschutz in der Begründung zwecks Zauneidechse kann nicht zugestimmt werden.

Eine Betroffenheit von Zauneidechsen kann hier aktuell nicht ausgeschlossen werden. Hierzu müsste zur Beurteilung eine Prüfung in Form einer saP stattfinden.

Ein Verstoß gegen § 30 BNatSchG kann aktuell auch nicht ausgeschlossen werden. Hier ist der Biotoptyp der Fläche zu kartieren (besonders solche selten gemähten Hangflächen, die auch als karg beschrieben wurden, können sich als geschützt erweisen.)

Handelt es sich um ein geschütztes Biotop ist eine Ausnahme möglich. Nachfolgend der Gesetztext: *Für eine Maßnahme kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist. 2Die Entscheidung über die Ausnahme wird durch eine nach anderen Vorschriften erforderliche behördliche Gestattung ersetzt; diese Entscheidung wird im Benehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde getroffen. Art. 23 Gesetzlich geschützte Biotope BayNatSchG.*

Bei Fragen können Sie mich von Mi - Fr erreichen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 1.:

In den textlichen Festsetzungen wird Folgendes aufgenommen:

Den Bauantragsunterlagen sind qualifizierte Freiflächenpläne beizufügen, aus denen Bepflanzungen, Stützmauern, Abgrabungen/Auffüllungen usw. hervorgehen.

Zu Punkt 2.:

Aufgrund des Hinweises der unteren Naturschutzbehörde, SG 4.14, wurde vom Büro ing Traunreut GmbH im Juli 2020 eine Sonderuntersuchung zum Arten- und Biotopschutz erstellt.

Die Untersuchung erfasste die **Vegetation/Biotoptyp und den Lebensraum der Zauneidechse**:

- Ein Biotop mit Schutzstatus nach § 30 BNatSchG/Art.23 BayNatSchG ist gemäß den Untersuchungen auf dem Baugrundstück nicht gegeben.
- Auf dem westlichen Teil der Erweiterungsfläche der Satzung (westlicher Teil des Baugrundstückes Flur-Nr. 556/1) und auf dem westlich angrenzenden Flurstück Flur-Nr. 556 bis zum Waldrand wurden aber bei mehreren Begehungen Zauneidechsen registriert.

In den textlichen Festsetzungen wird deshalb folgende Maßnahmen zur Bewältigung des Artenschutzrechtes aufgenommen:

Ausgleichsfläche:

Das westlich des Baugrundstücks bis zum Waldrand verbleibende Offenland auf Fl.-Nr. 556 (Darstellung im Planteil) soll als artenschutzrechtliche Vermeidungs-/CEF-Maßnahme zum Erhalt der Zauneidechsenpopulation gestaltet werden. Dieser Bereich wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist notariell dinglich zu sichern.

Die Ausgleichsfläche ist folgendermaßen zu gestalten:

- Sukzessive Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland;
- Jährlich einschürige späte Mahd ab September mit Mähgutabfuhr;
- Verzicht auf Düngung und Pestizide, Vermeidung von Ablagerungen;
- Anlage von besonnten Reptilienstrukturen am Waldrand (Steinhaufen nach Praxismerkblatt Kleinstrukturen - Steinhaufen und Steinwälle, KARCH 2011; Asthaufen), nach Maßgabe der Naturschutzbehörde;
- Die Umsetzung erfolgt nach Maßgabe der Naturschutzbehörde rechtzeitig, damit die Maßnahmen zeitlich vorgezogen vor baulichen Eingriffen wirksam werden; Durch Zäunung, Schutz und dauerhafter Erhalt der Ausgleichsfläche muss die Funktionalität der Maßnahmen gewährleistet sein.

In den textlichen Hinweisen wird Folgendes aufgenommen:

Für die private Eingrünung werden eine Randeingrünung und reptilienfreundliche Gestaltungsmaßnahmen wie z. B. Trockenmauern auf dem Baugrundstück empfohlen.

In der Begründung wird Folgendes aufgenommen:

Artenschutz/Ausgleichsfläche



Das Büro ing Traunreut GmbH hat im Juli 2020 eine Sonderuntersuchung zum Arten- und Biotopschutz erstellt.

Die Untersuchung erfasste die **Vegetation/Biototyp und den Lebensraum der Zauneidechse:**

- Ein Biotop mit Schutzstatus nach § 30 BNatSchG/Art.23 BayNatSchG ist gemäß den Untersuchungen auf dem Baugrundstück nicht gegeben.
- Auf dem westlichen Teil der Erweiterungsfläche der Satzung (westlicher Teil des Baugrundstücks Fl.Nr. 556/1) und auf dem westlich angrenzenden Flurstück Fl.Nr. 556 bis zum Waldrand wurden aber bei mehreren Begehungen Zauneidechsen registriert.

Zur Bewältigung des Artenschutzrechts können aber die Beeinträchtigungen der betroffenen Lebensstätte und damit der lokalen Population durch eine entsprechende Aufwertung der Habitatsignung auf dem westlich angrenzenden Flurstück Fl.-Nr. 556 zeitlich vorgezogen kompensiert werden.

Um Tötungsrisiken für die Zauneidechse auf ein Minimum zu reduzieren, müssen ferner frühzeitig vor Baumaßnahmen auf Fl.-Nr. 556/1 Vermeidungsmaßnahmen stattfinden.

Durch Vergrämuungsmahd muss der Bewuchs dauerhaft niedrig gehalten werden (5 - 10 cm Wuchshöhe; Handmahd vor/nach Besonnung, bei < 10 ° C oder bei Regen), um die Fläche deckungsarm und unattraktiv zu halten und damit Zauneidechsen zum Abwandern zu bewegen bzw. zu vermeiden, dass Zauneidechsen vom Waldrandbereich/von Fl.-Nr. 556 in den Baubereich gelangen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 1.:

In den textlichen Festsetzungen wird Folgendes aufgenommen:

Den Bauantragsunterlagen sind qualifizierte Freiflächenpläne beizufügen, aus denen Bepflanzungen, Stützmauern, Abgrabungen/Auffüllungen usw. hervorgehen.

Zu Punkt 2.:

Aufgrund des Hinweises der unteren Naturschutzbehörde, SG 4.14, wurde vom Büro ing Traunreut GmbH im Juli 2020 eine Sonderuntersuchung zum Arten- und Biotopschutz erstellt.

Die Untersuchung erfasste die **Vegetation/Biototyp und den Lebensraum der Zauneidechse:**

- Ein Biotop mit Schutzstatus nach § 30 BNatSchG/Art.23 BayNatSchG ist gemäß den Untersuchungen auf dem Baugrundstück nicht gegeben.

- Auf dem westlichen Teil der Erweiterungsfläche der Satzung (westlicher Teil des Baugrundstückes Flur-Nr. 556/1) und auf dem westlich angrenzenden Flurstück Flur-Nr. 556 bis zum Waldrand wurden aber bei mehreren Begehungen Zauneidechsen registriert.

In den textlichen Festsetzungen wird deshalb folgende Maßnahmen zur Bewältigung des Artenschutzrechtes aufgenommen:

Ausgleichsfläche:

Das westlich des Baugrundstücks bis zum Waldrand verbleibende Offenland auf Fl.-Nr. 556 (Darstellung im Planteil) soll als artenschutzrechtliche Vermeidungs-/CEF-Maßnahme zum Erhalt der Zauneidechsenpopulation gestaltet werden. Dieser Bereich wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist notariell dinglich zu sichern.

Die Ausgleichsfläche ist folgendermaßen zu gestalten:

- Sukzessive Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland;
- Jährlich einschürige späte Mahd ab September mit Mähgutabfuhr;
- Verzicht auf Düngung und Pestizide, Vermeidung von Ablagerungen;
- Anlage von besonnten Reptilienstrukturen am Waldrand (Steinhaufen nach Praxismerkblatt Kleinstrukturen - Steinhaufen und Steinwälle, KARCH 2011; Asthaufen), nach Maßgabe der Naturschutzbehörde;
- Die Umsetzung erfolgt nach Maßgabe der Naturschutzbehörde rechtzeitig, damit die Maßnahmen zeitlich vorgezogen vor baulichen Eingriffen wirksam werden; Durch Zäunung, Schutz und dauerhafter Erhalt der Ausgleichsfläche muss die Funktionalität der Maßnahmen gewährleistet sein.

In den textlichen Hinweisen wird Folgendes aufgenommen:

Für die private Eingrünung werden eine Randeingrünung und reptilienfreundliche Gestaltungsmaßnahmen wie z. B. Trockenmauern auf dem Baugrundstück empfohlen.

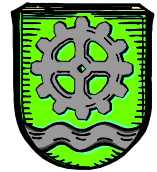
In der Begründung wird Folgendes aufgenommen:

Artenschutz/Ausgleichsfläche

Das Büro ing Traunreut GmbH hat im Juli 2020 eine Sonderuntersuchung zum Arten- und Biotopschutz erstellt.

Die Untersuchung erfasste die **Vegetation/Biotoptyp und den Lebensraum der Zauneidechse:**

- Ein Biotop mit Schutzstatus nach § 30 BNatSchG/Art.23 BayNatSchG ist gemäß den Untersuchungen auf dem Baugrundstück nicht gegeben.
- Auf dem westlichen Teil der Erweiterungsfläche der Satzung (westlicher Teil des



Baugrundstücks Fl.Nr. 556/1) und auf dem westlich angrenzenden Flurstück Fl.Nr. 556 bis zum Waldrand wurden aber bei mehreren Begehungen Zauneidechsen registriert.

Zur Bewältigung des Artenschutzrechts können aber die Beeinträchtigungen der betroffenen Lebensstätte und damit der lokalen Population durch eine entsprechende Aufwertung der Habitateignung auf dem westlich angrenzenden Flurstück Fl.-Nr. 556 zeitlich vorgezogen kompensiert werden.

Um Tötungsrisiken für die Zauneidechse auf ein Minimum zu reduzieren, müssen ferner frühzeitig vor Baumaßnahmen auf Fl.-Nr. 556/1 Vermeidungsmaßnahmen stattfinden.

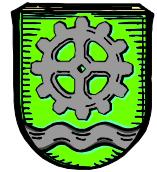
Durch Vergrämunghand muss der Bewuchs dauerhaft niedrig gehalten werden (5 - 10 cm Wuchshöhe; Handmäh vor/nach Besonnung, bei $< 10^{\circ} \text{C}$ oder bei Regen), um die Fläche deckungsarm und unattraktiv zu halten und damit Zauneidechsen zum Abwandern zu bewegen bzw. zu vermeiden, dass Zauneidechsen vom Waldrandbereich/von Fl.-Nr. 556 in den Baubereich gelangen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 18.12.2019

„Die Aufstellung der Satzung im nördlichen Bereich von Anning wird von Seiten der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Kenntnis genommen und in der vorliegenden Form (abgerücktes Hauptgebäude mit Flachdach und großzügigen Verglasungen in der Südfassade) abgelehnt.

Wie bereits im gemeinsamen Ortstermin mit der Stadt und der beteiligten Planerin erörtert, stellt die weit einsehbare, spornartige in den Außenbereich ragende bauliche Erweiterung des Ortsteil Anning eine städtebauliche Fehlentwicklung dar, die aus ortsplanerischer und baurechtlicher Sicht grundsätzlich abzulehnen ist. Außerdem sollen exponierte Hanglagen aus Gründen der Zersiedelung der Landschaft und der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Hingenommen könnte allenfalls eine Bebauung, die möglichst nah an den vorhandenen Bebauungszusammenhang nach Südosten rückt und die für eine Außenbereichslage typische Form und Gestalt annimmt. Das heißt letztendlich, dass ein länglicher Baukörper mit geneigtem gleichseitigem Satteldach und Ziegeleindeckung (wie in der Umgebungsbebauung) ausgebildet werden muss, zudem hat sich die Fassadengestaltung an die traditionellen landschaftstypischen Materialien (Putz und vertikale unbehandelte Holzverschalung) und Gestaltungsvorgaben zu orientieren. Entsprechende Nebenbestimmungen sind in der Satzung festzulegen. Der Entwurf des Gebäudes sollte hinsichtlich Lage und Gestaltung nach Vorlage eines genauen Höhennivellements in enger Abstimmung mit



der Stadt und der unteren Bauaufsichtsbehörde entwickelt werden. Für Gespräche dazu steht der Kreisbaumeister gerne zur Verfügung.

Im übrigen handelt es sich bei der Satzung trotz vorhandener Flächennutzungsplandarstellung um eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs.4 Satz1 Nr. 3 BauGB, da es sich bei der neuen Fläche nicht um einen bebauten Bereich handelt. Außerdem ist auf eine ausreichende wegemäßige Erschließung des Grundstücks zu achten.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Von der Planerin des Gebäudes wurde der Vorabzug des Entwurfes noch einmal mit Kreisbaumeister abgestimmt.

Es hat sich ergeben, dass das Gebäude nur sehr gering verschoben wird. Da das Baufeld nicht komplett ausgenutzt wird, kann die Baugrenze an der Westseite um etwa 1,50 m verkürzt werden.

In den textlichen Hinweisen wird Folgendes aufgenommen:

- Die Gestaltung des Gebäudes muss in landschaftstypischer Art erfolgen:
 - Länglicher Hauptbaukörper Seitenverhältnis mind. 4:5
 - Dachgestaltung des Hauptgebäudes:
Symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung 18°- 22° und Ziegeldeckung (Farbe ist der umliegenden Bebauung anzupassen)
 - Fassadengestaltung durch landschaftstypische Materialien (z. B. Putz oder vertikale unbehandelte Holzschalung)
- Die Höhenlage des Gebäudes ist vor Einreichung der Genehmigungsunterlagen mit der Stadt Traunreut und der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Die Bezeichnung der Satzung wird in „Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung“ nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 + 3 BauGB geändert.

für 7	gegen 4	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Von der Planerin des Gebäudes wurde der Vorabzug des Entwurfes noch einmal mit Kreisbaumeister abgestimmt.

Es hat sich ergeben, dass das Gebäude nur sehr gering verschoben wird. Da das Baufeld nicht komplett ausgenutzt wird, kann die Baugrenze an der Westseite um etwa 1,50 m verkürzt werden.

In den textlichen Hinweisen wird Folgendes aufgenommen:

- Die Gestaltung des Gebäudes muss in landschaftstypischer Art erfolgen:
 - Länglicher Hauptbaukörper Seitenverhältnis mind. 4:5
 - Dachgestaltung des Hauptgebäudes:
Symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung 18°- 22° und Ziegeldeckung

(Farbe ist der umliegenden Bebauung anzupassen)

- Fassadengestaltung durch landschaftstypische Materialien (z. B. Putz oder vertikale unbehandelte Holzschalung)
- Die Höhenlage des Gebäudes ist vor Einreichung der Genehmigungsunterlagen mit der Stadt Traunreut und der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Die Bezeichnung der Satzung wird in „Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung“ nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 + 3 BauGB geändert.

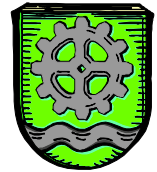
Folgende Privatpersonen haben Anregungen zur Planung vorgebracht:
--

- **Lutz und Irmgard Kilian und Anna und Johann Pritz**
Schreiben vom 12.11.2019

„Zur Entwicklungssatzung „Anning - Nord“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 556/1, Gemarkung Stein a. d. Traun, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch äußern wir folgende Bedenken:

In seinem Ergänzungsschreiben vorn 11.12.2018 zum Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes, Fl.-Nr. 556/1 hat der Vater der Antragstellerin - Herr Johann Huber - zur Kenntnis gegeben: „Hiermit versichere ich [Johann Huber] verbindlich, dass ich für das Grundstück Flurnummer 551, als alleiniger Eigentümer niemals einen Bauantrag stellen werde. Dieses Grundstück erstreckt sich vom Holzgewerbebetrieb Rieß bis zur Siedlung Fasanenjäger ...“

Wir weisen darauf hin, dass Herr Johann Huber nicht in alleiniger Verantwortung über die von ihm definierte Fläche verfügen bzw. verbindliche Versicherungen dazu abgeben kann. Denn am östlichen Rand der Siedlung Fasanenjäger schließt eine Teilfläche von ca. 6000 qm Größe an. Als Eigentümer dieses Grundstücks mit der Flurnummer 551/28 zeichnet unsere Eigentümergemeinschaft mit 5 Parteien verantwortlich. Die verbindliche Versicherung von Herrn Johann Huber kann für diesen Teilbereich somit nicht gelten. Sollte diese jedoch festgeschrieben werden, sehen wir uns in der Möglichkeit eingeschränkt, unser potientielltes Recht auf Antragstellung zur Ausweisung einer Wohnbaufläche in diesem Bereich wahrzunehmen. lang diesem Zusammenhang muss auch gesehen werden, dass sich Herr Johann Huber in der Vergangenheit bereit erklärt hat, ca. 1000 qm aus dem westlichen Randbereich seines Grundstücks mit der Flurnummer 551 bei Bedarf als Straßengrund an unsere Eigentümergemeinschaft 551/28 abzugeben, falls das Areal zur Bebauung freigegeben würde und dazu die Ausweisung von zusätzlichem Straßengrund erforderlich wäre. Die Festschreibung seiner nunmehr erfolgten verbindlichen Versicherung würde in einem solchen Fall zu Interpretationsproblemen führen, die sich zuungunsten unserer Eigentümergemeinschaft auswirken könnten.



Wir haben vollstes Verständnis dafür, dass Herr Johann Huber seiner Tochter bestmögliche Voraussetzungen für ihr geplantes Bauvorhaben schaffen möchte. Nach unserer Auffassung kann sein Ergänzungsschreiben vom 11.12.2018 jedoch nicht als Grundlage zur Beschlussfassung über den Satzungsentwurf herangezogen werden. Als Miteigentümer des Grundstücks 551/28 bitten wir Unterzeichnende, unsere hier geäußerten Bedenken bei der Beschlussfassung ins Protokoll aufzunehmen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Das Schreiben vom 12.11.2019 wird zur Kenntnis genommen, die Einwände sind für das Verfahren jedoch nicht relevant.

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

Das Schreiben vom 12.11.2019 wird zur Kenntnis genommen, die Einwände sind für das Verfahren jedoch nicht relevant.

- **Rieß Holz, Ludwig Rieß**
Schreiben vom 14.11.2019

„Nach Einsicht des Erweiterungsentwurfes in Ihren Räumen stellte ich fest, dass keinerlei immissionsrechtlichen Hinweise in der Satzung aufgeführt waren.

Gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich in diesem Bereich um eine gemischte Baufläche, welche auch gemäß BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient.

Seit 1947 besteht in unmittelbarer Nachbarschaft unser genehmigter Holz- und Zaunbaubetrieb.

Hieraus entwickelte immissionsrechtliche Festsetzungen sollen in den Satzungstext mit aufgenommen werden, damit sichergestellt werden kann, dass das beabsichtigte Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe möglich ist.

Bitte bestätigen Sie uns den Eingang des Schreibens und geben Sie uns eine Nachricht, wie weiter verfahren wird.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In den textlichen Hinweisen wird Folgendes aufgenommen:

Hinweis zum Immissionsschutz:

Aufgrund eines angrenzenden gewerblichen Betriebes ist mit Lärm- und Geruchsbelästigung zu rechnen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In den textlichen Hinweisen wird Folgendes aufgenommen:

Hinweis zum Immissionsschutz:

Aufgrund eines angrenzenden gewerblichen Betriebes ist mit Lärm- und Geruchsbelästigung zu rechnen.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat billigt die Satzung zur Erweiterung der Entwicklungssatzung „Anning Nord“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 556/1, Gemarkung Stein a. d. Traun, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB der Architektin Dipl.-Ing. (FH) Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, i. d. F. v. 11.10.2019 mit der Begründung i. d. F. v. 11.10.2019, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsentwurf auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

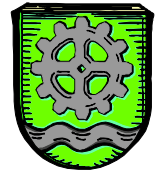
für 7	gegen 4	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat billigt die Satzung zur Erweiterung der Entwicklungssatzung „Anning Nord“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 556/1, Gemarkung Stein a. d. Traun, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB der Architektin Dipl.-Ing. (FH) Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, i. d. F. v. 11.10.2019 mit der Begründung i. d. F. v. 11.10.2019, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsentwurf auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

2.5 Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1680/1, Gemarkung Traunwalchen

Antragsschreiben vom 28.08.2020

„Hiermit bitte ich um Behandlung des oben genannten Betreffs zur Errichtung einer PV-Anlage mit bis zu 750 kWp.



Am nordöstlichen Eck der Fläche, wo das Bauvorhaben installiert werden sollte, befindet sich gegenüber der Straße der Anschlusspunkt zum Netzbetreiber. (> 50 Meter).

Laut telefonischer Aussage der unteren Naturschutzbehörde ist diese Fläche groß genug, um auch einen Ausgleich schaffen zu können.
Ansprechpartner UNB, Frau Bahr. Tel. 0861/58-477

Bis ca. 1970 war auf dieser Fläche die Mülldeponie der Gemeinde Traunwalchen angelegt. Da diese Fläche eine Konversionsfläche ist, wäre sie prädestiniert.

Für Rückfragen oder Ortseinsicht stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Freiflächen-Photovoltaikanlagen die im Außenbereich als selbständige Anlagen errichtet werden sollen, erfordert generell eine gemeindliche Bauleitplanung. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind erforderlich.

Gemäß Schreiben des Bay. Staatsministeriums des Inneren vom 19.11.2009 sollen Standorte von PV-Anlagen an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden sein. Die nächstgelegene Siedlung ist Zweckham mit einem Abstand von ca. 270 m. Eine Anbindung an eine Siedlungseinheit ist somit nicht gegeben.

Nicht an eine Siedlungseinheit angebundene Standorte können in Frage kommen, wenn es sich um vorbelastete Standorte handelt. Dies können z. B. brachliegende ehemals baulich genutzte Flächen und Konversionsflächen sein, soweit diese keinen besonderen naturschutzfachlichen Wert besitzen.

Bei dem für die PV-Anlage vorgesehenen Grundstück mit einer Größe von rd. 34.000 m² handelt es sich lt. Altlastenerhebung Bayern bei einer ca. 1.250 m² großen Teilfläche um eine ehemalige Mülldeponie der Gemeinde Traunwalchen, welche Mitte der 70-iger Jahre stillgelegt wurde.

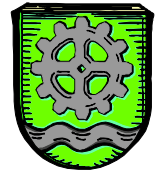
Vor Entscheidung über den Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans sollte mit der höheren Landesplanungsbehörde geklärt werden, ob die Größe der Konversionsfläche mit weniger als 4% im Verhältnis zur Gesamtfläche des Grundstücks für die Ausweisung eines Sondergebiets „Freiflächen PV-Anlage“ ausreichend ist.

Der Begriff der Konversionsfläche nach dem Erneuerbaren-Energie-Gesetz ist anders auszulegen als nach dem Bauplanungsrecht. Insofern ist auch nicht sicher, dass eine Vergütung nach dem EEG erfolgen kann. Hier sollte sich der Antragsteller im Vorfeld kundig machen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung wird beauftragt, vorab mit der höheren Landesplanungsbehörde die Erfolgsaussichten der beantragten Bauleitplanung zu klären.

Gleichzeitig soll der Antragsteller klären ob die Vergütungsvoraussetzungen nach dem EEG erfüllt sind.



für 6	gegen 5	Beschlussempfehlung:
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die Verwaltung wird beauftragt, vorab mit der höheren Landesplanungsbehörde die Erfolgsaussichten der beantragten Bauleitplanung zu klären.
Gleichzeitig soll der Antragsteller klären ob die Vergütungsvoraussetzungen nach dem EEG erfüllt sind.

2.6 Antrag auf Erweiterung der Abrundungssatzung „Oberwalchen“

2.6.1 für den Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 919 der Gemarkung Pierling

Antrag auf Erweiterung der Abrundungssatzung „Oberwalchen“ für den Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 919 der Gemarkung Pierling;
Antragstellerin: Regina Kern

Antragsschreiben Regina Kern vom 10.06.2020

„Wir bitten um eine Änderung der Abrundungssatzung „Oberwalchen“, da wir das Grundstück mit der Flurnummer 919 aus der Landwirtschaft rausnehmen möchten.

Bei Unklarheiten stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Antrag wurde im Vorfeld dem Kreisbaumeister vorgelegt. Dieser kann sich eine moderate Erweiterung des Geltungsbereichs um zwei Parzellen vorstellen. Ein Plan mit dem möglichen Umgriff wurde von ihm erstellt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Erweiterung des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung Oberwalchen im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 919, Gemarkung Pierling, gemäß dem Vorschlag des Kreisbaumeisters.

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

Der Stadtrat beschließt die Erweiterung des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung Oberwalchen im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 919, Gemarkung Pierling, gemäß dem Vorschlag des Kreisbaumeisters.

2.6.2 für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 930/7 der Gemarkung Pierling

Antrag auf Erweiterung der Abrundungssatzung „Oberwalchen“ für den Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 930/7 der Gemarkung Pierling;
Antragsteller: Dr. Eckhart Schröter

Antragsschreiben Dr. Eckhart Schröter vom 31.08.2020

„Hiermit beantrage ich, Dr. Eckhart Schröter, die Verlagerung der Ausgleichsfläche aus der Flurnummer 930/7. Bezug nehme ich dabei auf den Bebauungsvorschlag vom 29.07.2020 durch Architektin Frau Ute Weiler-Heyers. Mit der aktuellen Situation lässt sich nur „Vorschlag 1“ realisieren. „Vorschlag 2“ benötigt die Verlagerung der Ausgleichsfläche.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von drei Einzelhäusern im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 930/7, Gemarkung Pierling.

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich hat eine starke Hanglage. Im „Vorschlag 1“ stehen die beiden südlichen Gebäude giebelseitig zum südlichen Ortsrand. Aufgrund der Hanglage stellt dies eine sehr mächtige Giebelfront dar. Der „Vorschlag 2“ fügt die Gebäude besser in den Hangverlauf ein. Die Gebäude sind alle traufseitig zum Ortsrand ausgerichtet, wie auch die benachbarten Bestandsgebäude und fügen sich dadurch gefälliger in das Gelände ein. Wegen des Abwasserkanals, der das Baugrundstück in ost-west Richtung quert, muss das südliche Wohngebäude jedoch in den Bereich der derzeit vorgesehenen Ausgleichsfläche verlegt werden. Dies bedeutet eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung. Von Seiten der Verwaltung wird die Variante 2 bevorzugt.

Für die entfallende ökologische Ausgleichsfläche hat der Antragsteller eine geeignete, mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte, Ersatzfläche zur Verfügung zu stellen.

Mit E-Mail vom 07.09.2020 hat der Antragsteller angeboten, die Ersatzausgleichsfläche auf einer Teilfläche des 3.117 m² großen Grundstückes Fl.Nr. 1401/2, Gemarkung Traunwalchen, anzulegen. Auf dem angrenzenden Grundstück befindet sich nach Mitteilung des Antragstellers bereits eine ökologische Ausgleichsfläche für ein Bauvorhaben in der Gemeinde Palling.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Erweiterung des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung Oberwalchen im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 930/7, Gemarkung Pierling, gemäß dem „Vorschlag 2“ aus dem Antrag von Herrn Dr. Schröter vom 31.08.2020. Für die entfallende ökologische Ausgleichsfläche ist eine geeignete, mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte, Ersatzfläche zur Verfügung zu stellen. Die Geeignetheit einer Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 1401/2, Gemarkung Traunwalchen ist hierbei zu prüfen.

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

Der Stadtrat beschließt die Erweiterung des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung Oberwalchen im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 930/7, Gemarkung Pierling, gemäß dem „Vorschlag 2“ aus dem Antrag von Herrn Dr. Schröter vom 31.08.2020. Für die entfallende ökologische Ausgleichsfläche ist eine geeignete, mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte, Ersatzfläche zur Verfügung zu stellen. Die Geeignetheit einer Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 1401/2, Gemarkung Traunwalchen ist hierbei zu prüfen.

2.7 Antrag des Stadtratsmitglieds Herrn Bernhard Seitlinger vom 10.08.2020 zum Hochwasserschutz Hörpolding;

E-Mail von Herrn Stadtrat Bernhard Seitlinger vom 10.08.2020:

„Sehr geehrte Herr Bürgermeister,

Vergangene Woche kam es bei Starkregen wieder vereinzelt zu Wassereintritten in Gebäude teils bedingt durch Hochwasser aber auch durch vorübergehend starken Anstieg des Grundwassers. Dies wurde mir auch so aus dem Ortsteil Hörpolding berichtet. Seit 2014 wurde seitens des Stadtrates nach meinen Erinnerungen in mehreren Sitzungen beschlossen, den Hochwasserschutz gerade im Bereich Hörpolding voranzubringen.

Dazu ergibt sich für mich folgende Fragestellung:

1.
Sind die für den Hochwasserschutz/Schutz vor extremen Grundwasseranstieg im Bereich Hörpolding die notwendigen Grundstücke durch die Stadt Traunreut erworben bzw. sind dementsprechend die erforderlichen Grunddienstbarkeiten vorhanden/eingetragen?
2.
Welche Ergebnisse sind zu den beauftragten Grundwassermessungen in diesem Bereich vorhanden?
3.
Welche Hindernisse bestehen, die dem Beginn der baulichen Veränderungen für den Hochwasser-/Grundwasserschutz entgegenstehen?
4.
Wann ist mit dem Beginn und mit der Beendigung der baulichen Schutzmaßnahmen zu rechnen?
- 5.

Welche geschätzten Kosten kommen auf die Stadt Traunreut zu und welche staatlichen Zuschüsse sind zu erwarten?

6.

Zusatzfrage:

Wie ist der derzeitige Stand bei der Ausweisung des Baugebietes in Traunstein, Ortsteil Daxerau und welche Erkenntnisse ergeben sich über vorhandene Gutachten bzw. noch veranlasste Gutachten wegen der Vermutung einer zu befürchtenden Überschwemmung des Gebietes. Ferner welche Erkenntnisse gibt es aktuell zum Verdacht der nachteiligen Auswirkungen, die bei einer Bebauung für die Unterliegergemeinden der Traun zu befürchten sind.

Ich bitte Sie, den Antrag in die nächste öffentliche Sitzung des Stadtrates aufzunehmen. Ferner werden Sie gebeten, zu den o.a. Fragen in dieser Sitzung Stellung zu nehmen bzw. den technischen Leiter der Stadtwerke Traunreut, Herrn Wachsmuth, in die Sitzung einzuladen, um sich zu den o.a. Fragen zu äußern.

Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung:

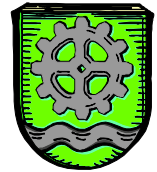
1. Der Antrag ging form- und fristgerecht ein.
2. Zu den einzelnen Punkten:

Zu 1.: Die Grundstücksverhandlungen wurden soweit durchgeführt und gesichert. Auskunft des SG-Leiters SG 202:

*Die Grundstücke zwischen dem Mühlbach und der Traun (Nord/Osten) sind alle gekauft. Für ein Grundstück (südlich) wurde bereits eine Dienstbarkeit bestellt. Die Eigentümer der weiteren südlich gelegenen Grundstücke haben ihre **Zusage für eine Dienstbarkeit bereits mehrfach abgegeben**. Ein Verkauf kommt für diese Eigentümer nicht in Frage. Die Dienstbarkeiten werden derzeit gerade ausformuliert. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit den Eigentümern, ist das nur noch eine „Formangelegenheit“.*

Zu 2.: Die errichteten Grundwassermessstellen sind bis auf eine Online-Messstelle, die Messstelle nur 7, nur vor Ort auszulesen. Die Messstelle 7 ist auf der Internetseite der Stadt Traunreut abrufbar, um einen Bezug zu den Gebäuden der Anwohner im Unterdorf herstellen zu können.

Bisher sind keine Probleme oder Schwierigkeiten in Bezug auf das Grundwasser im Rathaus gemeldet worden. Die Messstellen werden auf Bedarf und Anforderung von einem Ing.-Büro abgelesen. Aktuelle Werte der 6 Messstellen liegen derzeit nicht vor.



Zu 3.: Es sind keine Hindernisse bekannt. Derzeit erfolgen die Auswertungen der Bodenproben und Bodenuntersuchungen, die im Bodengutachten erfasst werden.

Zu 4.: Sobald die baurechtlich und förderrechtlich erforderlichen Genehmigungen vorliegen, erfolgt die Ausschreibung der Bauleistungen. Die Genehmigungsverfahren werden, ab Einreichung, ca. 6 Monate dauern.

Zu 5.: Die Kosten für die Hochwasserschutzmaßnahme wurden auf ca. 1.67 Mio. € einschl. 19 % MwSt., sowie dem Grunderwerb geschätzt. Die Förderung beträgt ca. 40 bis 50 % der anrechenbaren Kosten.

Zu 6.: Zum Sachstand „Daxerau“ liegen derzeit der Stadt Traunreut keine konkreten Informationen vor.

Eine Beschlussfassung ist derzeit nicht erforderlich.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Hans-Peter Dangschat
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch