

## SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	<b>Bauausschuss</b>
Sitzungstag	09.12.2020
Beginn	16:00 Uhr
Ende	16:50 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:**

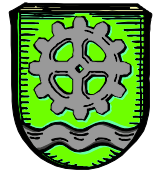
Dorfhuber Günther  
Gruber Alexander  
Jobst Johann  
Lauber Veronika  
Mollner Michael  
Obermeier Paul  
Schupfner Markus  
Stoib Christian  
Trenker Adolf  
Winkler Josef

**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.



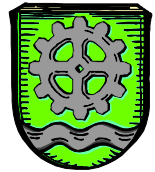
### III. Tagesordnung

#### 1. Beschließende Angelegenheiten

- 1.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Änderung und Nutzungsänderung in verschiedenen Bereichen der Berufsschule und zur Umsetzung eines Rettungswegekonzepts mit Anbau von Außentreppen und Fassadenänderungen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 112/1, 113, 114/1, 115/1, 627/1 und 536/724 Gemarkung Pierling;  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 Abs.1 BauGB);  
Antragsteller: Jugendsiedlung Traunreut gGmbH

#### 2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Immissionsschutz;  
Antrag gemäß § 4 BImSchG auf eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Herstellung von Glasfaserverstärkten Kunststoffformteilen (GfK) nach Nr. 5.7 des Anhangs 1 der 4. BImSchV, auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 164, 164/1, 166/1 und 166/2 der Gemarkung Matzing, Stadt Traunreut;  
Antragstellerin: S-M-K GmbH & Co. Verpachtungs KG, Biebing;  
Anforderung einer Stellungnahme gem. § 11 der 9. BImSchV
- 2.2 Erlass einer Außenbereichssatzung für den Weiler „Roitham“ der Stadt Traunreut;  
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 2.3 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchholz“ für den Bereich des „Sondergebietes Möbelhaus“ – Flur-Nr. 1016/3, Gemarkung Pierling;  
Antragsteller: Jobst Liegenschafts GbR, Traunwalchen
- 2.4 7. Änderung der Ergänzungssatzung „Litzlwalchen“ der Gemeinde Nußdorf;  
Stellungnahme als Nachbargemeinde
- 2.5 22. Änderung des Bebauungsplanes „Nußdorf“ (Flur-Nrn. 480/4 und 480/25) der Gemeinde Nußdorf;  
Stellungnahme als Nachbargemeinde
- 2.6 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Stocket“;  
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss



## IV. Beschlüsse

### 1. Beschließende Angelegenheiten

#### 1.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Änderung und Nutzungsänderung in verschiedenen Bereichen der Berufsschule und zur Umsetzung eines Rettungswegekonzepts mit Anbau von Außentreppen und Fassadenänderungen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 112/1, 113, 114/1, 115/1, 627/1 und 536/724 Gemarkung Pierling; Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 Abs.1 BauGB); Antragsteller: Jugendsiedlung Traunreut gGmbH

Die Antragstellerin beantragt die Baugenehmigung zur Änderung und Nutzungsänderung in verschiedenen Bereichen der Berufsschule und zur Umsetzung eines Rettungswegekonzeptes mit Anbau von Außentreppen und Fassadenänderungen.

Die Vorhaben befinden sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und beurteilen sich nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Traunreut ist der betreffende Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) ausgewiesen.

Änderungen an einer Berufsschule sind damit grundsätzlich zulässig.

Das Gesamtvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Ein Mehrbedarf an Kfz-Stellplätzen ergibt sich durch die Maßnahmen nicht.

Hinweis:

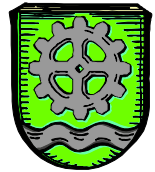
Nach Auskunft des planenden Ingenieurbüros sind die Baumaßnahmen und der Umfang der Antragsunterlagen im Vorfeld mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt worden.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschluss:</b>
------------------	-------------------	-------------------

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



## 2. Vorberatende Angelegenheiten

---

### 2.1 Immissionsschutz;

**Antrag gemäß § 4 BImSchG auf eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Herstellung von Glasfaserverstärkten Kunststoffformteilen (GfK) nach Nr. 5.7 des Anhangs 1 der 4. BImSchV, auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 164, 164/1, 166/1 und 166/2 der Gemarkung Matzing, Stadt Traunreut; Antragstellerin: S-M-K GmbH & Co. Verpachtungs KG, Biebing; Anforderung einer Stellungnahme gem. § 11 der 9. BImSchV**

---

Schreiben Landratsamt Traunstein, Immissionsschutz, SG 4.41 vom 12.11.2020

„Die S-M-K GmbH & Co. Verpachtungs KG beantragt eine Neugenehmigung nach § 4 BImSchG für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Herstellung von glasfaserverstärkten Kunststoffformteilen (GfK) nach Nr. 5.7 des Anhangs 1 der 4. BImSchV am o. g. Standort. Zukünftiger Betreiber der Anlage soll die Zunhammer GmbH sein.

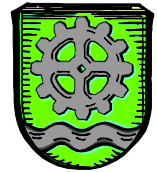
Am Standort wird bereits eine immissionsschutzrechtliche Anlage nach Nr. 5.7 des Anhangs 1 der 4. BImSchV von der Firma Zunhammer GmbH mit einem Harzverbrauch von 3000 kg pro Woche betrieben. Diese Anlage soll um eine zusätzliche Produktionshalle erweitert und die Anlagenleistung auf insgesamt 13.000 kg Harz pro Woche erhöht werden. Durch die Leistungserhöhung von ca. dem vierfachen der vorherigen Anlagenleistung bedarf es einer immissionsschutzrechtlichen Neugenehmigung nach § 4 BImSchG.

Im Rahmen der Konzentrationswirkung gemäß § 13 BImSchG wird zusätzlich ein Bauantrag für die Errichtung der Produktionshalle gestellt und für die Überschreitung der Baugrenzen ein Befreiungsantrag.

Im Weiteren wird für den Bau der Produktionshalle, das Aufstellen des Lackierroboters und einer CNC-Fräse sowie dem Verlegen von Kabelschächten und weiteren Installationsarbeiten sowie eine probeweise Inbetriebnahme der neuinstallierten Anlagenteile zur Herstellung der Betriebsbereitschaft die Zulassung des vorzeitigen Beginns nach § 8 a BImSchG beantragt.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den Antragsunterlagen.

Hinweise der unteren Immissionsschutzbehörde:



1. Folgende Behörden haben wir gem. § 11 der 9. BImSchV im Verfahren beteiligt:

- Landratsamt Traunstein
- Sachgebiet Wasserecht und Bodenschutz
- Bauamt
- Sachgebiet Öffentliche Sicherheit und Katastrophenschutz - Kreisbrandrat
- Naturschutz
- Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt
- Stadt Traunreut als Standortgemeinde

2. Ausstehend sind aktuell noch folgende Unterlagen:

- Betreibergutachten von Müller BBM zu den Belangen Luftreinhaltung, Anwendbarkeit der Störfallverordnung/Anlagensicherheit und der 31. BImSchV.
- Schalltechnisches Gutachten von Hock & Partner Sachverständige
- Immissionsschutzrechtliche Angaben zur Bestandsanlage.

Vorgenannte Unterlagen werden von der Antragstellerin umgehend nachgereicht. Eine Fachstellenebeteiligung erfolgt trotz der fehlenden Unterlagen. Sollten Sie die vorgenannten Unterlagen ebenfalls für Ihre Stellungnahme benötigen, bitten wir um entsprechende Rückmeldung.“

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Fa. Zunhammer GmbH betreibt bereits auf dem Grundstück Fl.Nr. 164/2, Gemarkung Matzing, eine Anlage zur Herstellung von glasfaserverstärkten Kunststoffformteilen (GfK) nach Nr. 5.7 des Anhangs 1 der 4. BImSchV. Da eine Leistungserhöhung um rd. das Vierfache erfolgen soll, ist die Errichtung einer weiteren Produktionshalle erforderlich.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Biebing“ (§ 30 BauGB). Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 1 und 2 Nr. 1 BauNVO).

Das Vorhaben ist nach Art der Nutzung grundsätzlich in einem Gewerbegebiet zulässig. Es widerspricht jedoch folgender Festsetzung des Bebauungsplanes:

- Überschreitung der Baugrenze durch nicht mehr untergeordnete Vordächer an der Nord- und Ostseite um 4,0 m bzw. 3,5 m sowie der Errichtung eines unterirdischen Heizöltanks mit einem Fassungsvermögen von 50.000 Liter.

Die beantragte Befreiung wird vom Antragsteller wie folgt begründet:

„Das geplante Gebäude soll mit zwei Seiten an der Baugrenze errichtet werden. Es benötigt an der Längsseite einen Dachüberstand von 4,0 m. Unter diesem Vordach sollen die Anlagenteile für die Absauganlage untergebracht werden. An der Giebelseite erhält das Gebäude als Regenschutz für den Einfahrtsbereich ein Vordach mit ca. 3,50 m Überstand über den Baukörper. An dieser Giebelseite



soll auch ein unterirdischer Heizöltank mit 50.000 Liter Fassungsvermögen eingebaut werden.

Vordächer und Heizöltank überschreiten in vollem Umfang die Baugrenze.

Um Abstand zum Rangieren zwischen neuer Halle und dem bestehenden Lagerplatz zu schaffen, muss das Gebäude an der nordöstlichen Baugrenze errichtet werden. Das Gleiche gilt auch für die südöstliche Baugrenze. Auch hier wird der Abstand zu den geplanten Stellplätzen benötigt, um die geplanten Parkplätze nutzen zu können. Zu den Grundstücksgrenzen werden auch von den Vordächern und Anlagenteilen ein Mindestabstand von mehr als 3,0 m eingehalten.“

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

Die gegenwärtigen Nutzungen im Umfeld der Anlage sind folgende:

- nördlich: Gewerbegebiet Biebing - Betriebsgelände Fa. Zunhammer und ökologische Ausgleichsfläche,
- westlich: Außenbereich – landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- südlich: Gewerbegebiet Biebing - Betriebsgelände Fa. Zunhammer
- östlich: Gewerbegebiet Biebing - Betriebsgelände Fa. Zunhammer.

Derzeit bestehen für das Umfeld des Betriebes keine weitergehenden Planungsabsichten seitens der Stadt Traunreut.

Neben den bereits im Anschreiben der unteren Immissionsschutzbehörde aufgeführten Unterlagen ist noch eine nachvollziehbare Stellplatzberechnung sowie der planerische Nachweis der notwendigen Stellplätze vorzulegen.

Herr Zunhammer stellt die Planung vor.

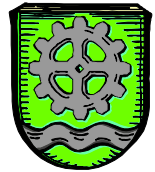
#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Beschluss wird unter der auflösenden Bedingung erteilt, dass das Betreibergutachten von Müller BBM und das schalltechnische Gutachten von Hoock & Partner Sachverständige mit einem positiven Ergebnis vorgelegt werden.

Die Stellplatzberechnung und der Stellplatznachweis sind noch nachzureichen.

Im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Verfahrens werden dann keine Einwände erhoben.

Das gemeindliche Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 BauGB) für die beantragte Errichtung einer Produktionshalle sowie zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Biebing“ nach § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung durch die Vordächer an der Nord- und Ostseite und des unterirdischen Heizöltanks wird dann erteilt.



für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Beschluss wird unter der auflösenden Bedingung erteilt, dass das Betreibergutachten von Müller BBM und das schalltechnische Gutachten von Hooch & Partner Sachverständige mit einem positiven Ergebnis vorgelegt werden.

Die Stellplatzberechnung und der Stellplatznachweis sind noch nachzureichen.

Im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Verfahrens werden dann keine Einwände erhoben.

Das gemeindliche Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 BauGB) für die beantragte Errichtung einer Produktionshalle sowie zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Biebing“ nach § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung durch die Vordächer an der Nord- und Ostseite und des unterirdischen Heizöltanks wird dann erteilt.

## **2.2 Erlass einer Außenbereichssatzung für den Weiler „Roitham“ der Stadt Traunreut; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss**

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

- Stadtwerke Traunreut  
Schreiben vom 02.11.2020
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein  
Schreiben vom 28.10.2020
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, RegionalCenter Traunreut  
Schreiben vom 19.11.2020
- Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.412  
Schreiben vom 02.12.2020

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

- **Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Freilassing**  
Schreiben vom 29.10.2020

„Zu o. g. 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:**

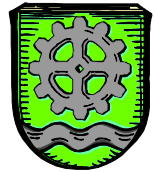
Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen und die Bauwerber darüber informiert. Änderungen des Plans sind nicht erforderlich. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

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

- **Landratsamt Traunstein, Kommunalaufsicht, SG 2.20**  
Schreiben vom 01.12.2020





„Aus beitragsrechtlicher Sicht bestehen gegen den Erlass einer Außenbereichs-satzung „Roitham“ keine Einwände; Grundstücke im Außenbereich gelten als nicht erschlossen.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**  
Schreiben vom 27.11.2020

**Stellungnahme:**

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

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16, wird zur Kenntnis genommen.

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16, wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**  
Schreiben vom 26.11.2020

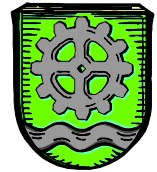
„Mit dem o. g. Verfahren besteht aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht Einverständnis.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

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



- **Bund Naturschutz, KG Traunstein**  
Schreiben vom 01.12.2020

„Der Bund Naturschutz Traunstein begrüßt die Reduzierung der ausgewiesenen Bauparzellen auf vier Parzellen und den Erhalt der Streuobstwiese. Gegen den geänderten Bebauungsplan erheben wir keine weiteren Einwände, sofern im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen die Pflanzung heimischer Sträucher und Bäume bzw. standortgerechter Obstbäume festgesetzt wird und auf faunafreundliche Beleuchtung geachtet wird.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da die naturschutzfachliche Eingriffsregelung auf die Ebene der einzelnen Bauanträge verlagert wird, kann in der Satzung zur Art des Ausgleichs keine Festsetzung getroffen werden. Es verbleibt daher bei dem Hinweis in der Begründung, dass versucht werden soll, den notwendigen Ausgleich durch Pflanzung von heimischen Sträuchern und Bäumen sowie Obstbäumen an den Rändern der Bebauung zu schaffen. Eine Festsetzung zur Beleuchtung bei den privaten Vorhaben erfolgt nicht, die Stadt Traunreut verwendet bei neuen Beleuchtungseinrichtungen an Straßen ohnehin Leuchtmittel mit geringer Anlockwirkung für die Tierwelt.

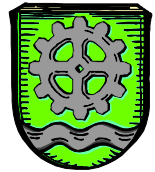
für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da die naturschutzfachliche Eingriffsregelung auf die Ebene der einzelnen Bauanträge verlagert wird, kann in der Satzung zur Art des Ausgleichs keine Festsetzung getroffen werden. Es verbleibt daher bei dem Hinweis in der Begründung, dass versucht werden soll, den notwendigen Ausgleich durch Pflanzung von heimischen Sträuchern und Bäumen sowie Obstbäumen an den Rändern der Bebauung zu schaffen. Eine Festsetzung zur Beleuchtung bei den privaten Vorhaben erfolgt nicht, die Stadt Traunreut verwendet bei neuen Beleuchtungseinrichtungen an Straßen ohnehin Leuchtmittel mit geringer Anlockwirkung für die Tierwelt.

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein**  
**Bereich Landwirtschaft**  
Schreiben vom 03.12.2020

„Da es nun in der Eigenverantwortung des Lw Betriebes liegt, die Priorisierung LW und/oder Wohnen zu bestimmen, bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände gegen die vorgelegte Planung.“

Hinweis:



Es irritiert, dass die in der geänderten Planung vom 22.10.2020 dargestellten Baufenster nicht mit der Beschreibung in der Begründung Seite 5 – 4.1. Vorhaben übereinstimmen.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Beschreibung der Baufenster in der Begründung unter Punkt 5 stimmen mit dem Planteil überein. Es sind keine Änderungen erforderlich.

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Beschreibung der Baufenster in der Begründung unter Punkt 5 stimmen mit dem Planteil überein. Es sind keine Änderungen erforderlich.

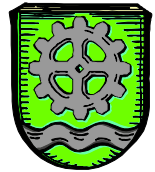
- **Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, München**  
Schreiben vom 04.12.2020

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 04.06.2020 zur Außenbereichssatzung für den Weiler „Roitham“ Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Die Planunterlagen wurden nach der ersten Beteiligung überarbeitet. Die Anzahl der Bauparzellen wurde von acht auf vier und somit der Umgriff des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung insgesamt reduziert. Dieser umfasst, anstatt wie bisher vorgesehen rund 2,2 ha, nunmehr ca. 1,8 ha. Die Obstwiese auf dem Grundstück Fl.Nr. 178 der Gemarkung Stein a. d. Traun wurde als zu erhaltende Grünfläche mit Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild festgesetzt. Des Weiteren wurde die Begründung überarbeitet.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die im Rahmen der Satzung vorgesehene Siedlungsentwicklung des Weilers Roitham im reduzierten Umfang noch mit den Erfordernissen der Siedlungsstruktur (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.2 Z, B II 3.3 Z) in Einklang gebracht werden kann.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird der Stadt Traunreut dringend empfohlen, ihre künftige Siedlungsentwicklung auf die Hauptsiedlungsbereiche zu lenken, um eine kompakte Siedlungsstruktur (Siedlung der kurzen Wege) sowie die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen auch langfristig zu gewährleisten (vgl. LEP 3.2 Z, RP 18 B II 3.2 Z).



Den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B II 3.1 Z, B I 2.1 Z) sowie des Immissionsschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7), ist auch bei der weiteren Planung/Umsetzung, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung zu tragen.

Mit Blick auf zukünftige Planungen und die 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) 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. Zur Darlegung des Flächenbedarfs kann gerne auch das im Beschlussvorschlag der Verwaltung angeführte – im übrigen uns nicht vorliegende – Gutachten „Wohnungskonzept für die Stadt Traunreut“ mit einbezogen werden.

#### 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:**

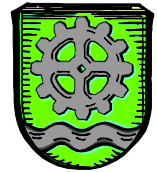
Die zustimmende Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die untere Naturschutzbehörde und untere Immissionsschutzbehörde waren erneut am Verfahren beteiligt. Diese haben keine Einwände gegen die Planung erhoben. Bei den Einzelbauanträgen sind die Belange von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz sowie des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

für <b>9</b>	gegen <b>2</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die zustimmende Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die untere Naturschutzbehörde und untere Immissionsschutzbehörde waren erneut am Verfahren beteiligt. Diese haben keine Einwände gegen die Planung erhoben. Bei den Einzelbauanträgen sind die Belange von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz sowie des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

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

- **Waltraud Lobensommer-Schmidt und Hans-Peter Schmidt, Roitham**  
Schreiben vom 03.12.2020



„Als Anwohner und Eigentümer des Anwesens Roitham 3 sind wir nach wie vor der Meinung, dass unser Weiler in seiner jetzigen Gestalt erhalten bleiben sollte. Da jedoch der Stadtrat offensichtlich nicht auf die Ermöglichung von zusätzlicher Bebauung in Roitham verzichten will, bitten wir, Folgendes zu bedenken:

Auch wenn **Roitham** nicht mehr "aktiv" überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist - genauso wie sehr viele andere Weiler -, so handelt es sich jedoch **optisch unzweifelhaft um ein für Oberbayern typisches Ensemble mit landwirtschaftlicher Prägung.**

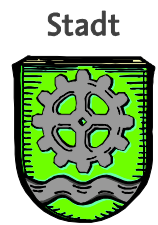
Anders als in der Begründung zur Außenbereichssatzung "Roitham" vom 23.04.20, ergänzt 24.09.2020 und 22.10.2020, unter 1 ausgeführt, befinden sich in Roitham nicht nur drei landwirtschaftliche Anwesen, nämlich die drei großen landwirtschaftlichen Anwesen (Gruber, Georg, Aschenthaler) samt Nebengebäuden, sondern auch zwei weitere kleinere ehemalige bäuerliche Anwesen (Reichenspurner, Schmidt), die mit den beiden diesem Landschaftsbild angepassten "Austragshäusern" in Kniestockform (Georg Georg und Georg Josef) ein einheitliches landwirtschaftliches Ensemble bilden, das auch nicht durch die zwei etwas höheren am östlichen und westlichen Rand stehenden Wohnhäuser (Schützinger und ehemals Schützinger) gestört wird.

Diese optische Einheit soll nun durch zwei auf bzw. leicht unterhalb der Geländekuppe der "ausgedehnten Wiesenfläche in leichter Südhanglage, die das Ortsbild von Süden und Osten her prägt (!)" (siehe Begründung) geplante Gebäude mit bis zu 150 qm (!) Grundfläche und 5,80 (!) Traufhöhe zerstört werden. Die bisher in Roitham vorhandenen vier Wohnhäuser haben lediglich eine Grundfläche von grob geschätzt etwas mehr als 80 qm. Die nun geplanten Gebäude hätten damit fast doppelt so viel Grundfläche (zusätzlich 50 qm Garagen).

Eine Bebauung der durch Geländekuppe und Hang geprägten Wiesenfläche in dieser Größenordnung mit einer Traufhöhe von 5,80 m hätte den Verlust der landwirtschaftlichen Prägung unseres Weilers zur Folge. Die vorgesehenen Gebäude (Siedlungshäuser) wären überdimensionale Fremdkörper, die keinen Bezug zur vorhandenen Bebauung aufweisen und die vorhandene bauliche Struktur sprengen würden.

Wenn schon gebaut werden soll, kämen aus den oben dargelegten Gründen nur Kniestockhäuser (Erdgeschoss und Dachgeschoss) wie die beiden Georg-Häuser mit entsprechender Grundfläche in Frage. Solche Gebäude würden sich gerade noch in das Landschaftsbild einfügen, nicht jedoch zweigeschossige Häuser in der geplanten Größenordnung, vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern 7.1.1.G, RP 18 B II 3.1 Z, B I 2.1 Z, wonach auf eine schonende Einbindung geplanter Neubauten in das Ort- und Landschaftsbild zu achten ist.

Zur Illustration legen wir Photos sowie Luftaufnahmen bei, die deutlich machen, wie prägend die große Wiesenfläche für das landwirtschaftliche Ortsbild von Roitham ist, wie sehr Roitham durch zweigeschossige 150 qm Baukörper auf dieser Wiese seinen Charakter verlieren würde.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die beiden angesprochenen, ehemaligen kleinen landwirtschaftlichen Betriebe (Reichenspurner und Schmidt) wurden schon vor längerem zu Wohnzwecken umgenutzt und werden deshalb in der Begründung zu den 6 Wohngebäuden hinzugerechnet.

Die vier als Wohngebäude errichteten Gebäude, haben folgende Grundflächen: 106 m<sup>2</sup>, 115 m<sup>2</sup>, 120 m<sup>2</sup>, 123 m<sup>2</sup>. Die vier neuen Gebäude und deren Festsetzung von max. je 150 m<sup>2</sup> Grundfläche, verbunden mit der max. seitlichen Wandhöhe von max. 5,8 m, werden gerade auch in Verbindung mit den größeren und höheren landwirtschaftlichen und ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden nicht als überdimensioniert angesehen. Trotz der leichten Kuppenlage der beiden Gebäude im Bereich der südlichen Grünfläche werden sich die neuen Gebäude in das Gesamtbild von Roitham gut einfügen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen erforderlich.

für <b>9</b>	gegen <b>2</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
-----------------	-------------------	-----------------------------

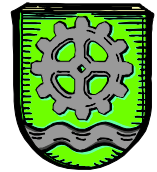
Die beiden angesprochenen, ehemaligen kleinen landwirtschaftlichen Betriebe (Reichenspurner und Schmidt) wurden schon vor längerem zu Wohnzwecken umgenutzt und werden deshalb in der Begründung zu den 6 Wohngebäuden hinzugerechnet.

Die vier als Wohngebäude errichteten Gebäude, haben folgende Grundflächen: 106 m<sup>2</sup>, 115 m<sup>2</sup>, 120 m<sup>2</sup>, 123 m<sup>2</sup>. Die vier neuen Gebäude und deren Festsetzung von max. je 150 m<sup>2</sup> Grundfläche, verbunden mit der max. seitlichen Wandhöhe von max. 5,8 m, werden gerade auch in Verbindung mit den größeren und höheren landwirtschaftlichen und ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden nicht als überdimensioniert angesehen. Trotz der leichten Kuppenlage der beiden Gebäude im Bereich der südlichen Grünfläche werden sich die neuen Gebäude in das Gesamtbild von Roitham gut einfügen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen erforderlich.

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

Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung die Außenbereichssatzung für den Weiler „Roitham“ der Stadt Traunreut i. d. F. v. 22.10.2020 mit der Begründung i. d. F. v. 22.10.2020 als Satzung.



für <b>9</b>	gegen <b>2</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
-----------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung die Außenbereichssatzung für den Weiler „Roitham“ der Stadt Traunreut i. d. F. v. 22.10.2020 mit der Begründung i. d. F. v. 22.10.2020 als Satzung.

### **2.3 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchholz“ für den Bereich des „Sondergebietes Möbelhaus“ – Flur-Nr. 1016/3, Gemarkung Pierling; Antragsteller: Jobst Liegenschafts GbR, Traunwalchen**

Antragsschreiben vom 17.11.2020

„Anbei erhalten Sie die Übersichtspläne mit Größen und Geschosszuordnungen der Untermietflächen von der Jobst Liegenschafts GbR zur Änderung der 6. Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB „Gewerbegebiet Kirchholz“ im Bereich „Sondergebiet Möbelmarkt“ der Stadt Traunreut.“

Wir bitten um wohlwollende Prüfung unseres Antrages.  
Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus.“

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchholz“ sieht für den Bereich des Möbelmarktes ein Sondergebiet „Möbelmarkt“ vor.

Im Rahmen der 6. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde im südöstlichen Bereich des Erdgeschosses ein Fitness-Studio mit max. 1.200 m<sup>2</sup> und ein Café mit max. 300 m<sup>2</sup> zugelassen.

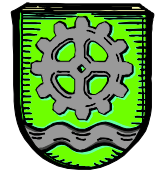
Die nun beantragte Änderung sieht im südöstlichen Bereich des Erdgeschosses ein Café mit ca. 400 m<sup>2</sup> und einen Zustellstützpunkt der Deutschen Post mit ca. 1.010 m<sup>2</sup> vor. Das Fitness-Studio mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> soll nun im 1. Obergeschoss untergebracht werden.

Um diese Nutzungen zu ermöglichen ist erneut eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die geplanten Nutzungen stehen nicht im Widerspruch zur Traunreuter Sortimentsliste.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchholz“ für den Bereich des „Sondergebietes Möbelhaus“ – Flur-Nr. 1016/3, Gemarkung Pierling, zum Einbau eines Cafés und eines Zustellstützpunktes der



Deutschen Post im Erdgeschoss sowie eines Fitness-Studios im 1. Obergeschoss gemäß dem Antragsschreiben vom 17.11.2020 der Jobst Liegenschafts GbR, Traunwalchen.

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchholz“ für den Bereich des „Sondergebietes Möbelhaus“ – Flur-Nr. 1016/3, Gemarkung Pierling, zum Einbau eines Cafés und eines Zustellstützpunktes der Deutschen Post im Erdgeschoss sowie eines Fitness-Studios im 1. Obergeschoss gemäß dem Antragsschreiben vom 17.11.2020 der Jobst Liegenschafts GbR, Traunwalchen.

#### 2.4 7. Änderung der Ergänzungssatzung „Litzlwalchen“ der Gemeinde Nußdorf; Stellungnahme als Nachbargemeinde

---

Der Gemeinderat Nußdorf hat am 10.11.2020 die 7. Änderung der Entwicklungs-/Ergänzungssatzung „Litzlwalchen“ für den Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 665/2 und 667 der Gemarkung Nußdorf beschlossen.

Der Antragsteller beabsichtigt, auf dem Grundstück Fl. Nr. 665/2 ein Einfamilienhaus mit einer Doppelgarage für den eigenen Bedarf zu errichten. Daher soll im Zuge der Nachverdichtung im Bereich Litzlwalchen die Voraussetzung für die Errichtung eines neuen Wohngebäudes geschaffen werden.

Mit Schreiben vom 17.11.2020 der Gemeinde Nußdorf wird die Stadt Traunreut am Verfahren zur 7. Änderung der Entwicklungs-/Einbeziehungssatzung „Litzlwalchen“ für den Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 665/2 und 667 der Gemarkung Nußdorf beteiligt.

##### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

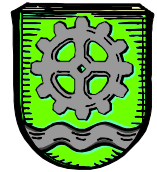
Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur 7. Änderung der Entwicklungs-/Einbeziehungssatzung „Litzlwalchen“ für den Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 665/2 und 667, Gemarkung Nußdorf, der Gemeinde Nußdorf i. d. F. v. 25.09.2020 keine Anregungen vorgebracht.

*Frau Stadträtin Lauber war während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.*

für <b>10</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur 7. Änderung der Entwicklungs-/Einbeziehungssatzung „Litzlwalchen“ für





den Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 665/2 und 667, Gemarkung Nußdorf, der Gemeinde Nußdorf i. d. F. v. 25.09.2020 keine Anregungen vorgebracht.

## 2.5 22. Änderung des Bebauungsplanes „Nußdorf“ (Flur-Nrn. 480/4 und 480/25) der Gemeinde Nußdorf; Stellungnahme als Nachbargemeinde

Der Gemeinderat Nußdorf hat am 10.11.2020 den Entwurf der 22. Änderung des Bebauungsplanes „Nußdorf“ gebilligt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll für den Neubau von Wohnhäusern mit Garage, sowie die Erweiterung bestehender Wohngebäude zusätzliches Bau-recht im erschlossenen Siedlungsgebiet geschaffen werden. Daher ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen, daher entspricht die Änderung dem Flächennutzungsplan.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit der Flurnummer 480/4 und 480/25, Gemarkung Nußdorf, Gemeinde Nußdorf.

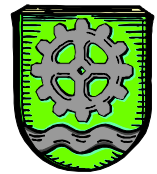
Mit Schreiben vom 17.11.2020 der Gemeinde Nußdorf wird die Stadt Traunreut am Verfahren zur 22. Änderung des Bebauungsplanes „Nußdorf“ für den Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 480/4 und 480/25 der Gemarkung Nußdorf beteiligt.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 22. Änderung des Bebauungsplanes „Nußdorf“ für den Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 480/4 und 480/25 der Gemarkung Nußdorf i. d. F. v. 10.11.2020 keine Anregungen vorgebracht.

für	gegen	<b>Beschlussempfehlung:</b>
<b>11</b>	<b>0</b>	

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 22. Änderung des Bebauungsplanes „Nußdorf“ für den Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 480/4 und 480/25 der Gemarkung Nußdorf i. d. F. v. 10.11.2020 keine Anregungen vorgebracht.



## 2.6 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Stocket“; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss

Die Behandlung der Anregungen und der Satzungsbeschluss mussten zurückgestellt werden.

Da der Satzungsbeschluss wegen der fehlenden Zustimmung der beteiligten Grundeigentümer nicht gefasst werden kann. Jedoch in Hinblick auf die Abrechnung der Porsche- und Kolpingstraße ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor dem 01.04.2021 vorliegen muss, wird vorgeschlagen, den Bereich der Kolpingstraße aus dem laufenden Verfahren für den Bebauungsplan „Stocket“ herauszulösen und als eigenes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Porschestraße“ abzuschließen.

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bereich der Kolpingstraße wird aus dem laufenden Verfahren des Bebauungsplanes „Stocket“ herausgelöst und als eigenständiges Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Porschestraße“ abgeschlossen.

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Bereich der Kolpingstraße wird aus dem laufenden Verfahren des Bebauungsplanes „Stocket“ herausgelöst und als eigenständiges Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Porschestraße“ abgeschlossen.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Hans-Peter Dangschat  
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch