



## SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im k1-Saal
Beschlussorgan	<b>Stadtrat</b>
Sitzungstag	17.12.2020
Beginn	18:20 Uhr
Ende	19:25 Uhr

### **I. Ladung der Mitglieder des Beschlussorgans**

Der erste Bürgermeister eröffnete die Sitzung und stellte fest, dass zu der heutigen Sitzung des Stadtrates alle 30 Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Einwände dagegen wurden nicht vorgetragen. Es waren zur Sitzung erschienen:

#### **Erster Bürgermeister Hans-Peter Dangschat und die Stadtratsmitglieder:**

Bauregger Matthias	Obermeier Paul
Czepan Martin	Plontsch Ingo
Danner Johannes	Schroll Reinhold
Dorfhuber Günther	Schupfner Markus
Füssel Andreas	Seitlinger Bernhard
Gampert-Straßhofer Stefanie	Stoib Christian
Gorzel Roger	Trenker Adolf
Gruber Alexander	Unterstein Konrad
Haslwanger Andrea	Wildmann Alfred
Jobst Johann	Winkels Gerti
Kneffel Hans	Winkler Josef
Krogloth Oliver	Dr. Winter Jürgen
Lauber Veronika	Zembsch Helga
Mirbeth Stephan	Zunhammer Angelika
Mollner Michael	

**Nicht erschienen war(en):**  
Bauer Simon

**Grund (un)entschuldigt:**  
anderw. Verpflichtung

### **II. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans**

Der erste Bürgermeister stellte die Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest und erkundigte sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung; es wurden keine Einwände vorgetragen.



### III. Tagesordnung

1. Stadtwerke Traunreut;  
Verabschiedung Wirtschaftsplan 2021
2. Stadtwerke Traunreut;  
Beteiligung am Gasnetz: Verschiebung
3. Immissionsschutz;  
Antrag gemäß § 4 BImSchG auf eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Herstellung von Glasfaser-verstärkten 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
4. Erlass einer Außenbereichssatzung für den Weiler „Roitham“ der Stadt Traunreut;  
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
5. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchholz“ für den Bereich des „Sondergebietes Möbelhaus“ – Flur-Nr. 1016/3, Gemarkung Pierling;  
Antragsteller: Jobst Liegenschafts GbR, Traunwalchen
6. 7. Änderung der Ergänzungssatzung „Litzlwalchen“ der Gemeinde Nußdorf;  
Stellungnahme als Nachbargemeinde
7. 22. Änderung des Bebauungsplanes „Nußdorf“ (Flur-Nrn. 480/4 und 480/25) der Gemeinde Nußdorf;  
Stellungnahme als Nachbargemeinde
8. Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Stocket“;  
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
9. Bekanntgabe in nichtöffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse gemäß Art. 52 Abs. 3 GO i.V.m. § 19 Abs. 3 der Geschäftsordnung für den Stadtrat
10. Weihnachtsansprachen des ersten und des zweiten Bürgermeisters

## IV. Beschlüsse

### 1. Stadtwerke Traunreut; Verabschiedung Wirtschaftsplan 2021

Die Werkausschussmitglieder erhielten den Wirtschaftsplan 2021 der Stadtwerke Traunreut. Dieser besteht aus Bericht, Erfolgs- und Vermögensplan sowie Finanzplanung gemäß §§ 13 ff Eigenbetriebsverordnung.

Für das Geschäftsjahr 2021 sind in der Sparte Wasser, Abwasser und Fernwärme der Beginn der Erschließung des Baugebietes Stocket eingeplant (ca. 500 T€), die gesamte Maßnahme wird sich vermutlich über zwei Jahre strecken.

Größere Investitionen in der Sparte Wasser werden für die Leitungserneuerungen in der Salzburger Straße, Teil 3 (ca. 500 T€), und in Stein a.d. Traun (ca. 160 T€) geplant. In der Kläranlage Traunreut ist eine Siebtrommel zu erneuern, die den Überschussschlamm im Belebungsbecken entwässert (ca. 320 T€), zudem ist die Elektro- und Pumpentechnik der Pumpstation in der Fischergasse (ca. 100 T€) zu erneuern.

Die Stadtwerke rechnen im Wirtschaftsjahr 2021 aufgrund der coronabedingten Maßnahmen mit leicht rückläufigen Umsätzen: die Trinkwasserabgabe sinkt leicht auf 1,17 Mio. m<sup>3</sup> (nach 1,21 Mio. m<sup>3</sup> in 2018 und 1,21 Mio. m<sup>3</sup> in 2019). Bei der Verbrauchsgebühr von 1,39 EUR netto pro m<sup>3</sup> (1,49 EUR einschließlich Umsatzsteuer) und der Grundgebühr, die sich nach dem Nenndurchfluss der jeweils eingebauten Wasserzähler bemisst und bei einem Standardzähler mit 2,5 m<sup>3</sup>/h monatlich 7,04 EUR netto (7,53 EUR einschließlich Umsatzsteuer) beträgt, betragen die Umsatzerlöse somit 1.961 Mio. EUR netto. Die verrechnete Einleitungsmenge wird in 2021 mit 1,05 Mio. m<sup>3</sup> geschätzt, nach 1,09 Mio. m<sup>3</sup> (2018) und 1,1 Mio. m<sup>3</sup> (2018). Die Gebührensätze betragen seit 01.01.2017 2,44 EUR und 2,23 EUR pro m<sup>3</sup> eingeleitetes Misch- bzw. Schmutzwasser.

Der Wärmeabsatz ist witterungsbedingten Schwankungen unterworfen. Die verrechnete Wärmeabgabe betrug 41,0 Mio. kWh (2018) und 43,1 Mio. kWh (2019) und wird in 2021 mit 41,5 Mio. kWh erwartet.

Die Umsatzerlöse aus Wasser- und Wärmeverkauf sowie Abwasserbehandlung sind insgesamt mit 7,5 Mio. EUR eingeplant (Ansatz 2020 7,88 Mio. EUR, IST 2019: 7,9 Mio. EUR).

Die Betriebsausgaben 2021 werden in der Wasserversorgung mit 2,045 Mio. EUR (2020: 2,074 Mio. EUR, 2019: 1,901 Mio. EUR), bei der Abwasserentsorgung mit 2,966 Mio. EUR (2020: 3,113 Mio. EUR, 2019: 3,078 Mio. EUR) und bei der Wärmeversorgung mit 3,114 Mio. EUR (2020: 3,301 Mio. EUR, 2019: 3,241 Mio. EUR) erwartet.



Der Personalkosteneinsatz inkl. sonstigem Personalaufwand (Dienstkleidung, Fortbildung, Reisekosten usw.) ist für 2021 eingeplant mit 2,452 Mio. EUR. Der Ansatz 2020 betrug 2,293 Mio. EUR.

Die voraussichtlichen Investitionen betragen im kommenden Wirtschaftsjahr 3,214 Mio. EUR (Vorjahr 10,59 Mio. EUR), davon entfallen auf die Wasserversorgung 1,165 Mio. EUR (Vorjahr 2,006 Mio. EUR), Abwasserentsorgung 1,045 Mio. EUR (Vorjahr 1,85 Mio. EUR), Fernwärmeversorgung 770.000 EUR (Vorjahr 725.000 EUR) sowie auf das Franz-Haberlander-Bad 207.000 EUR (Vorjahr 2,191 Mio. EUR) und Hallenbad/Doppeltturnhalle jeweils 10.000 EUR.

Die Darlehen bei Kreditinstituten werden voraussichtlich mit 711.400 EUR getilgt. Der Schuldenstand steigt im Laufe des Geschäftsjahres 2021 von insgesamt 5,8 Mio. EUR am 01.01. auf 7,9 Mio. EUR am 31.12.2021.

Die Eigenmittel von 3,061 Mio. EUR und die Einlage der Stadt für Netzbeteiligungen, Franz-Haberlander-Bad, Turn- und Schwimmhalle von 227.000 EUR reichen zur Finanzierung der geplanten Investitionen in Höhe von 3,925 Mio. EUR inkl. der Darlehenstilgung von 711.400 EUR nicht aus, es sind Darlehen i.H.v. 638.000 EUR aufzunehmen.

Der Erfolgsplan in 2021 schließt ab mit Ertrag 8,524 Mio. EUR, der Aufwand beträgt 9,685 Mio. EUR. Der Vermögensplan in 2021 schließt ab mit Einnahmen und Ausgaben von jeweils 3,926 Mio. EUR. Der Wirtschaftsplan 2021 ist Bestandteil dieses Beschlusses.

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

Der Wirtschaftsplan 2021 der Stadtwerke Traunreut wird genehmigt.

für <b>30</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschluss:</b>
------------------	-------------------	-------------------

Der Wirtschaftsplan 2021 der Stadtwerke Traunreut wird genehmigt.

## 2. **Stadtwerke Traunreut; Beteiligung am Gasnetz: Verschiebung**

Der aktuelle Erdgas-Konzessionsvertrag zwischen der Stadt Traunreut und der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG (ENB) läuft am 30.09.2021 aus.

Werkausschuss und Stadtrat haben nach Beratungen durch den BKPV beschlossen, dass sich die Stadtwerke Traunreut an einer gemeinsamen Netzgesellschaft zum 01.01.2021 mit 50 % beteiligen und hierfür einen Preis von 1,17



Mio. EUR bezahlen. Der eigentliche Netzbetrieb soll wie bisher durch die ENB als Netzpächter und die kaufmännische Betriebsführung durch die Stadtwerke erfolgen.

Für die Finanzierung des Anteilserwerbs an der Gasnetz Traunreut GmbH & Co. KG wurde empfohlen, 60% über Fremdkapitalaufnahme bei den Stadtwerken und 40% über Eigenkapital aus Mitteln der Stadt aufzubringen.

Dieses aus der Anreizregulierungsverordnung (ARegV) abgeleitete Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital lässt einen internen Zinsfuß von 3,9 % auf den Kaufpreis von 1,1,71 Mio. EUR und einen angemessenen positiven Saldo der Vermögenspositionen von 1,05 Mio. EUR am Ende des Planungszeitraums erwarten.

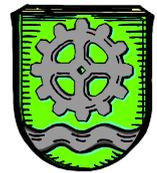
Diese Werte wurden anhand eines Businessplans von 2018 errechnet. Inzwischen sind jedoch einige Unsicherheiten erkennbar, so dass ein Engagement in das Erdgasnetz zum derzeitigen Zeitpunkt zu hinterfragen ist.

Grundsätzlich gilt, dass im Pachtmodell der Netzbetreiber (hier: ENB) dem Netzeigentümer (hier: Gasnetz Traunreut) eine Pacht zahlt, die an die Einnahmen des Pächters aus den Netzentgelten geknüpft ist. In der Branche wird jedoch erwartet, dass die Bundesnetzagentur (BNetzA) ab der 4. Regulierungsperiode Änderungen bei der Netzentgeltberechnung beschließen wird:

- Niedrigere Verzinsung des Eigenkapitals vor Steuern (derzeit 6,91 % für Neuanlagen bzw. 5,12 % für Altanlagen) auf zukünftig jeweils 4,78 % (Erwartung PWC) für 4. Regulierungsperiode, 4,03 % (Erwartung PWC) für 5. Reg.-Per. und jeweils 3,53 % (Erwartung PWC) für 6. Reg.-Per.
- Senkung des Effizienzwertes ab 4. Reg.-Periode
- Mögliche Nicht-Anerkennung der Verwaltungskosten ab der 5. Reg.-Per.

Als weiteres Risiko sind zukünftige Investitionen ins Gasnetz zu sehen. Im Businessplan wurden bestimmte Annahmen für die jährlichen Investitionen in das Gasnetz getroffen, die positiv auf die Pächterlöse der Gasnetz Traunreut GmbH & Co. KG wirken. Ob diese Investitionen jedoch tatsächlich getätigt werden können, ist derzeit ungewiss.

All die genannten Faktoren bergen erhebliche finanzielle Risiken für ein Engagement in das Erdgasnetz. Sollte allein die Absenkung der EK-Verzinsung tatsächlich so wie befürchtet eintreffen, verringert sich der interne Zinsfuß auf nur noch ca. 1 %. Unter Einbeziehung der restlichen Faktoren kann die Rendite rasch negativ werden.



Die Werkleitung empfiehlt daher, den Anteilskauf derzeit nicht durchzuführen, sondern die Marktentwicklung aufmerksam zu beobachten. Erst wenn die Risiken besser bewertet werden können, wenn die Vorzeichen positiv sind und wenn Klarheit über den politischen Willen zur Zukunft von Erdgas herrscht, sollte der Anteilskauf wie geplant vollzogen werden.

In einem Gespräch mit einem der beiden Geschäftsführer der ENB wurde die Haltung der ENB zu einer möglichen zeitlichen Verschiebung ausgelotet. Einer zeitlichen Verschiebung von 5 Jahren steht die ENB positiv gegenüber. Bei einer Zustimmung des Werkausschusses wird eine entsprechende Vertragsergänzung zum bestehenden Kooperationsvertrag ausgearbeitet, die die zeitliche Verschiebung regelt. Der neue Konzessionsvertrag wird wie geplant mit der Gasnetz Traunreut abgeschlossen, die sich als einzige auf die Konzession beworben hatte.

Die Gasnetz Traunreut schließt dann wie geplant einen Pachtvertrag mit der ENB.

Der neue Konzessionsvertrag basiert komplett auf dem Muster-Konzessionsvertrag, den der VBEW mit dem Bayerischen Städtetag und dem Bayerischen Gemeindetag vereinbart hat, und wird nur ergänzt um ein Sonderkündigungsrecht nach 5 Jahren.

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

Der Kauf des 50 %-Anteils am Erdgasnetz in Traunreut wird aufgrund der finanziellen Risiken um 5 Jahre verschoben. Innerhalb der nächsten Jahre wird das Marktgeschehen beobachtet und geprüft, ob nach Ablauf von 5 Jahren der Kooperationsvertrag vollzogen werden soll.

Der Kooperationsvertrag wird dementsprechend ergänzt.

Der Konzessionsvertrag wird um ein Sonder-Kündigungsrecht nach 5 Jahren ergänzt.

für <b>30</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschluss:</b>
------------------	-------------------	-------------------

Der Kauf des 50 %-Anteils am Erdgasnetz in Traunreut wird aufgrund der finanziellen Risiken um 5 Jahre verschoben. Innerhalb der nächsten Jahre wird das Marktgeschehen beobachtet und geprüft, ob nach Ablauf von 5 Jahren der Kooperationsvertrag vollzogen werden soll.

Der Kooperationsvertrag wird dementsprechend ergänzt.

Der Konzessionsvertrag wird um ein Sonder-Kündigungsrecht nach 5 Jahren ergänzt.



**3. 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 Hoock & Partner Sachverständige
- Immissionsschutzrechtliche Angaben zur Bestandsanlage.

Vorgenannte Unterlagen werden von der Antragstellerin umgehend nachgereicht. Eine Fachstellebeteiligung 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:

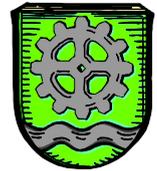
- Überschreitung der Baugrenze durch nicht mehr untergeordnete Vordächer an der Nord- und Ostseite um 4,0 m bzw. 3,5 m sowie der Errichtung eines unterirdischen Heizöltanks mit einem Fassungsvermögen von 50.000 Liter.

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 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.

Nach der Bauausschusssitzung ging bei der Stadt Traunreut die Stellplatzberechnung und der Stellplatznachweis ein. Vorhanden bzw. geplant sind 119 Stellplätze. Diese Anzahl ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut ausreichend.

Gemäß Eingabeplan liegen die Stellplätze 107 bis 119 außerhalb der Baugrenze. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt. Diese Befreiung kann erteilt werden.

#### **Neuer 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.

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 sowie der Errichtung von 13 Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen wird dann erteilt.

für <b>30</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschluss:</b>
------------------	-------------------	-------------------

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.

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 sowie der Errichtung von 13 Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen wird dann erteilt.

#### 4. **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	gegen	<b>Beschlussempfehlung:</b>
<b>11</b>	<b>0</b>	

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

für	gegen	<b>Beschluss:</b>
<b>30</b>	<b>0</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	gegen	<b>Beschlussempfehlung:</b>
<b>11</b>	<b>0</b>	

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



für <b>30</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschluss:</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.

für <b>30</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschluss:</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.



für	gegen	<b>Beschluss:</b>
<b>30</b>	<b>0</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	gegen	<b>Beschlussempfehlung:</b>
<b>11</b>	<b>0</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.

für	gegen	<b>Beschluss:</b>
<b>30</b>	<b>0</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.

für <b>30</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschluss:</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.

für <b>25</b>	gegen <b>5</b>	<b>Beschluss:</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.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**  
Schreiben vom 08.12.2020

„Entgegen der ursprünglichen Planung wird in dem vorliegenden Konzept der Satzungsumgriff verkleinert und die möglichen zusätzlichen Baurechte von vormals 8 auf 4 reduziert.

Dementsprechend kann bei dem vorliegenden Entwurf noch von einer maßvollen Verdichtung des Weilers „Roitham“ im Sinne einer „Lückenfüllungssatzung“ ausgegangen werden.“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde wird zur Kenntnis genommen.



für <b>25</b>	gegen <b>5</b>	<b>Beschluss:</b>
------------------	-------------------	-------------------

Die Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

**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 Be-



zug 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 Gebäu-



de 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>25</b>	gegen <b>5</b>	<b>Beschluss:</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:

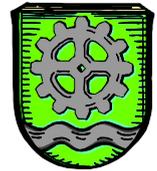
Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung die Außenbereichssatzung für den Weiler „Roitham“ der Stadt Traunreut i. d. F. v. 22.10.2020 mit der Begründung i. d. F. v. 22.10.2020 als Satzung.

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.

für <b>23</b>	gegen <b>7</b>	<b>Beschluss:</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.



**5. 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. Oberge-



schoß gemäß dem Antragsschreiben vom 17.11.2020 der Jobst Liegenschafts GbR, Traunwalchen.

für <b>30</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschluss:</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.

## 6. 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.

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.

*Herr Stadtrat Seitlinger ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.*

für <b>29</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschluss:</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.

## 7. **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 <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</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.



*Herr Stadtrat Seitlinger ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.*

für <b>29</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschluss:</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.

## **8. 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.

*Herr Stadtrat Seitlinger ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.*

für <b>29</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschluss:</b>
------------------	-------------------	-------------------

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



## 9. Bekanntgabe in nichtöffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse gemäß Art. 52 Abs. 3 GO i.V.m. § 19 Abs. 3 der Geschäftsordnung für den Stadtrat

- **Ausbau der Frühlinger Spitz Straße; Auftragsvergabe für die Ingenieurleistungen für die Verkehrsanlagen**

### Beschluss:

Mit der Ausführung der Ingenieurleistungen für die Verkehrsanlagen gemäß Teil 3 Objektplanung Abschnitt 4 §§ 45 ff. HOAI 2013 für den Ausbau der Frühlinger Spitz Straße in Traunreut wird das Ing.-Büro BSM Ingenieure GmbH & Co.KG, Robert-Bosch-Straße 82, 83374 Traunwalchen, für die Leistungsphasen 1 (Grundlagenermittlung) bis 9 (Objektbetreuung) beauftragt. Auftragsgrundlage ist das Honorarangebot vom 08.05.2020.

Die Verwaltung wird beauftragt einen entsprechenden Vertragsentwurf auszuarbeiten und abzuschließen. Es erfolgt eine stufenweise Beauftragung.

- **Beitritt Zweckverband Heimat.Chiemgau**

### Beschluss:

Der Stadtrat beschließt den Beitritt der Stadt Traunreut zum Zweckverband Heimat.Chiemgau und ermächtigt den ersten Bürgermeister zur Unterzeichnung der Zweckverbandssatzung in der Fassung vom 26.10.2020.

## 10. Weihnachtsansprachen des ersten und des zweiten Bürgermeisters

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Hans-Peter Dangschat  
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch



## **V. Anlagen zu den Tagesordnungspunkten**

### **Anlage zu Tagesordnungspunkt 1 (Seite 352)**

---

Diese Anlage wird dem Original-Protokoll beigefügt und im Internet eingestellt.