

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	BAUAUSSCHUSS
Sitzungstag	18.10.2023
Beginn	16:05 Uhr
Ende	17:42 Uhr

I. Ladung der Mitglieder des Beschlussorgans

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

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

Dorfhuber Günther
Gruber Alexander
Lauber Veronika
Mollner Michael
Obermeier Paul
Schupfner Markus
Stoib Christian (bis 17:30 Uhr)
Trenker Adolf
Winkler Josef
Zunhammer Angelika (Vertr. f. Jobst Johann)

Nicht erschienen war(en):
Jobst Johann

Grund (un)entschuldigt:
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 Städtebauförderung;
„Umgestaltung des Grünzugs Eichendorffstraße“,
- 1.1.1 Vorstellung des Vorentwurfs
- 1.1.2 Behandlung möglicher Änderungsvorschläge
- 1.1.3 Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen
- 1.2 Bekanntgabe in nichtöffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse gemäß Art. 52 Abs. 3 GO i.V.m. § 22 Abs. 3 der Geschäftsordnung für den Stadtrat

2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Weisbrunn-Waldfeld I“ für den Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1152/123, Gemarkung Stein a. d. Traun, Im Waldfeld 8, zum Einbau von zwei Satteldachgauben
- 2.2 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Traunreut („Sondergebiet Photovoltaik Hochreit“);
Behandlung der Anregungen – Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 2.3 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Solarpark Hochreit“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1214 und 1183 der Gemarkung Stein a. d. Traun;
Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss
- 2.4 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Herbsdorf der Gemeinde Nußdorf („Sondergebiet Energiehof Herbsdorf“);
- Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- 2.5 Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Energiehof Herbsdorf“ der Gemeinde Nußdorf;
- Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- 2.6 Aufstellung der Einbeziehungssatzung zur 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Herbsdorf“ der Gemeinde Nußdorf;
- Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- 2.7 Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Traunschlacht-Wolfsgrube“ (nördlicher Ortsbereich von Chieming) der Gemeinde Chieming;
- Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- 2.8 Änderung des Flächennutzungsplanes Traunreut für das Gebiet des Bebauungsplanentwurfes „Traunstraße – Ost“ im Ortsteil Sankt Georgen, im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 911/4, 911/5, 911/6, 911/7, 911/8, 911/9, 911/10, 911/11 und 913 der Gemarkung Stein a. d. Traun;
- Änderungsbeschluss



- 2.9 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming im Bereich Hart;
- Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- 2.10 Aufstellung des Bebauungsplanes „Hart – Gewerbegebiet und Mischgebiet West“ der
Gemeinde Chieming;
- Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB



IV. *Beschlüsse und Beschlussempfehlungen*

1. **Beschließende Angelegenheiten**

1.1 **Städtebauförderung;**

1.1.1 **„Umgestaltung des Grünzugs Eichendorffstraße“, Vorstellung des Vorentwurfs**

1.1.2 **Behandlung möglicher Änderungsvorschläge**

1.1.3 **Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen**

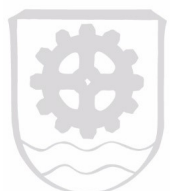
Im Maßnahmenkatalog der Stadt Traunreut zur Sanierung der Innenstadt im Rahmen der Städtebauförderung ist seit vielen Jahren auch der Bereich entlang der Eichendorffstraße als „Grünzug Eichendorffstraße“ enthalten.

Im Haushaltsjahr 2023 sind hierfür Finanzmittel in Höhe von 800.000 € als erster Kostenansatz bei einer Gesamt-Kostenannahme von 1,2 Mio.€ eingeplant. Die Kosten werden aber noch auf Basis der aktuellen Vorentwurfsplanung derzeit überarbeitet und vermutlich nochmals angepasst.

Im Rahmen zweier Bürgerbeteiligungen (28.03.2023 Anwohnerversammlung und 13.04.2023 Bürger-Workshop) wurde die erste Vorentwurfsplanung vorgestellt und Anregungen sowie Hinweise zur Planung aus der Bürgerschaft aufgenommen. Auch wurde in einem weiteren Termin (18.07.2023) mit den Fieranten des Wochenmarktes am Samstag die erste Vorentwurfsplanung diskutiert und Anpassungsvorschläge besprochen.

Folgende Vorschläge der Bürgerbeteiligungen sollen konkret umgesetzt werden:

- *Beleuchtung*
- *Viel Natur in Form von Rasen, Blumen, Stauden, Beerensträuchern, (Obst-)Bäumen, aber keine Hochbeete (Pflege)*
- *Konfliktquellen vermeiden (Lärm, Party, Müll, Diebstahl, Vandalismus) --> kein Sportbereich, kein Pavillon, keine Picknickmöbel, kein Schachbrett*
- *Getrennter Rad- und Fußweg in der Eichendorffstraße / Fahrradschutzstreifen*
- *Tempolimit (30- Zone/ Spielstraße)*
- *Durchgangsstraße am Marktplatz*
- *Toiletten mehr ins Zentrum des Grünstreifens*
- *Bequeme (!) Parkbänke*
- *Sonnenliegen*
- *Platz zum Ausruhen*
- *Kneipp-Becken*
- *Wasserspielplatz*
- *Trinkbrunnen*
- *Naturlehrpfad „zum Anfassen und Ausprobieren“*
- *Viele Müllbehälter / Hundetoiletten*
- *Buswartehäuschen Kantstraße/Eichendorffstraße*
- *Westliche Durchfahrtsstraße --> Anfahrt Tiefgarage erhalten.*



Folgende Vorschläge der Fieranten sollen berücksichtigt werden:

- *Ca. 13 Händler am „Samstags-Markt“*
- *Fahrzeuggespanne bis ca. 20 m Länge berücksichtigen*
- *„Säulenlösung“ anstelle von Senkelektanten für Stromversorgung*
- *Durchfahrtsbreite für den Schneeräumer zwischen den aufgebauten Marktständen berücksichtigen*
- *„Personal-WC für Marktleute einplanen*
- *Ersatzplatz während Umgestaltungsphase festlegen und abstimmen (Rathausplatz?) Dies gilt auch für zukünftige Einschränkungen der Platznutzung, wenn Fest abgehalten werden.*

Mit der Planung wurde das Büro ing Traunreut GmbH, nach der Durchführung eines Vergabeverfahrens für die Planungsleistungen der Frei- und Verkehrsanlagen im Jahr 2022 beauftragt.

Insgesamt hatten sich 5 Ingenieurbüros um die Planungsleistungen beworben und ein Honorarangebot abgegeben.

Herr Heinrich Wankner, Büro ing Traunreut GmbH, stellt den Vorentwurf (ohne aktuelle Kostenberechnung) vor.

Im Nachgang zur heutigen Sitzung wird die Stadtverwaltung die Fieranten über den Stand der Planung informieren.

Herr Konrad Unterstein verlässt um 16:55 Uhr die Sitzung.

Änderungsantrag von Herr Michael Mollner: Berücksichtigung einer Fläche für eine Tagesgastronomie (z.B. Tagescafé) in einem Pavillongebäude.

Der Änderungsantrag wurde von der Lenkungsgruppe mit 8:2 Stimmen abgelehnt.

Der Änderungsantrag wurde vom Bauausschuss mit 10:1 Stimmen abgelehnt.

Beschlussvorschlag für die Lenkungsgruppe:

Die Lenkungsgruppe nimmt den Vorentwurf zustimmend zur Kenntnis.

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

Die Lenkungsgruppe nimmt den Vorentwurf zustimmend zur Kenntnis.

Beschlussvorschlag für den Bauausschuss:

1. Der Bauausschuss nimmt den Vorentwurf der in der heutigen Sitzung vorgestellten Vorentwurfsplanung zur Kenntnis und stimmt dieser Planung zu. Die Kostenberechnung ist schnellstmöglich zu erarbeiten.

Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, nachträgliche Änderungen, die sich nach den Gesprächen mit den Fieranten ergeben und die die Grundzüge der Planung nicht berühren, in die Planung aufzunehmen.



2. Auf dieser Basis sind die weiteren Unterlagen für einen Förderantrag zu erstellen und ist der Förderantrag bei der Regierung von Oberbayern – Städtebauförderung – einzureichen.

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

1. Der Bauausschuss nimmt den Vorentwurf der in der heutigen Sitzung vorgestellten Vorentwurfsplanung zur Kenntnis und stimmt dieser Planung zu. Die Kostenberechnung ist schnellstmöglich zu erarbeiten.

Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, nachträgliche Änderungen, die sich nach den Gesprächen mit den Fieranten ergeben und die die Grundzüge der Planung nicht berühren, in die Planung aufzunehmen.

2. Auf dieser Basis sind die weiteren Unterlagen für einen Förderantrag zu erstellen und ist der Förderantrag bei der Regierung von Oberbayern – Städtebauförderung – einzureichen.

1.2 Bekanntgabe in nichtöffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse gemäß Art. 52 Abs. 3 GO i.V.m. § 22 Abs. 3 der Geschäftsordnung für den Stadtrat

Keine Bekanntgabe erfolgt.

2. Vorberatende Angelegenheiten

2.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Weisbrunn-Waldfeld I“ für den Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1152/123, Gemarkung Stein a. d. Traun, Im Waldfeld 8, zum Einbau von zwei Satteldachgauben

Antragsschreiben vom 27.08.2023

Die Antragssteller beantragen den Einbau von Satteldachgauben auf ihrem Wohngebäude „Im Waldfeld 8“.

Für die Realisierung dieses Bauvorhabens ist die Änderung des Bebauungsplanes „Weisbrunn-Waldfeld I“ erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Anwesen der Antragsteller „Im Waldfeld 8“ liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Weisbrunn-Waldfeld I“. Bei dem Anwesen handelt es sich um ein Doppelhaus.

Die Urfassung des Bebauungsplans vom 20.12.1984 erklärt die Errichtung von Dachaufbauten und Dacheinbauten für unzulässig.



Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans wird für den Geschosswohnungsbau die Errichtung von Dachgauben und außenwandbündigen Zwerchhäusern zugelassen. Mit der dritten Änderung des Bebauungsplans vom 03.08.1993 wird für Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser die Errichtung von Dreiecksgauben grundsätzlich zugelassen.

Zur besseren Nutzung des Dachgeschosses für Wohnzwecke, beantragen die Antragsteller nunmehr die Zulassung von zwei Satteldachgauben auf ihrem Anwesen.

Dem Antrag kann grundsätzlich zugestimmt werden. Der Raumeffekt sowie die Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses sind gegenüber einer Dreiecksgaube deutlich besser. Die Zulassung von Satteldachgauben sollte daher nach Auffassung der Verwaltung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nunmehr auch für Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser festgesetzt werden. Auch in dem angrenzenden Baugebiet „Weisbrunn-Waldfeld II“ wurde mit vierter Änderung des Bebauungsplans vom 18.07.2019 die Errichtung von Satteldachgauben allgemein zugelassen.

Die Festsetzungen wie Anzahl, Größe und Lage der Dachgauben werden im Änderungsverfahren näher bestimmt.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Weisbrunn-Waldfeld I“ für die Errichtung von Satteldachgauben auf Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, entsprechend dem Schreiben der Antragssteller vom 27.08.2023. Die Festsetzungen, wie Anzahl, Größe und Lage der Dachgauben werden im Änderungsverfahren näher bestimmt.

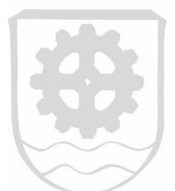
für 11	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Weisbrunn-Waldfeld I“ für die Errichtung von Satteldachgauben auf Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, entsprechend dem Schreiben der Antragssteller vom 27.08.2023. Die Festsetzungen, wie Anzahl, Größe und Lage der Dachgauben werden im Änderungsverfahren näher bestimmt.

2.2 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Traunreut („Sondergebiet Photovoltaik Hochreit“); Behandlung der Anregungen – Billigungs- und Auslegungsbeschluss

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

- Gemeinde Chieming
Schreiben vom 04.08.2023
- Gemeinde Seeon-Seebruck
Schreiben vom 04.08.2023



- Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz
Schreiben vom 07.08.2023
- Große Kreisstadt Traunstein
Schreiben vom 08.08.2023
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 11.08.2023
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 10.08.2023
- Gemeinde Palling
Schreiben vom 10./16.08.2023
- Stadt Trostberg
Schreiben vom 17.08.2023

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

- **Wasserwirtschaftsamt Traunstein**
Schreiben vom 14.08.2023

„Bei der vorgesehenen 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des geplanten Bbauungsplanes „Solarpark Hochreit“ ergeben sich aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.

Unsere Stellungnahme zum Bbauungsplan „Solarpark Hochreit“ gilt inhaltlich auch im vorliegenden Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan.

Stellungnahme des WWA Traunstein vom 14.08.2023 zur Änderung/Erweiterung des Bbauungsplanes „Solarpark Hochreit“

„Mit dem geplanten Vorhaben der Stadt Traunreut (Ausweisung einer Sondergebietsfläche für die Erweiterung der vorhandenen Freiflächen-Photovoltaikanlage in Hochreit) sind wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich einverstanden.

Wasserwirtschaftlich relevant wäre aber eine etwaige Belastung von Niederschlagswasser, das mit für die Modulreinigung verwendeten Chemikalien in Berührung kommt und ohne weitere Behandlung in den Untergrund versickert. Wir bitten daher, folgende Festsetzung in den Bbauungsplan mit aufzunehmen:

- Zur Reinigung der Module dürfen nur solche Reiniger verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Schutzgüter Natur und Wasser auswirken.“



Das Landratsamt (Abteilung 6 - Gesundheit sowie SG 4.16 - Wasserrecht und SG 4.40 - Bauamt) erhält einen Abdruck der Stellungnahme.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis zu den Reinigungsmitteln wird zur Kenntnis genommen und im Änderungsverfahren des Bebauungsplans berücksichtigt.

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

Der Hinweis zu den Reinigungsmitteln wird zur Kenntnis genommen und im Änderungsverfahren des Bebauungsplans berücksichtigt.

- **Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Freilassing**
Schreiben vom 14.08.2023

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

Die Betriebsführung des Stromnetzes der Stromnetz Traunreut GmbH liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im “Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle”, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.



Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

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.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

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

Das beiliegende “Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

Die beiliegenden “Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis zu vorhandenen Versorgungsleitungen wird zur Kenntnis genommen und im Änderungsverfahren des Bebauungsplans berücksichtigt.

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

Der Hinweis zu vorhandenen Versorgungsleitungen wird zur Kenntnis genommen und im Änderungsverfahren des Bebauungsplans berücksichtigt.



- **Landratsamt Traunstein, Umweltmedizin und Hygiene, Begutachtung, Medizinalaufsicht, SG 6.61**
Schreiben vom 07.08.2023

„Bei der geplanten 16. Änderung des Flächennutzungsplans Traunreut und Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Solarpark Hochreit“ der Stadt Traunreut sind hygienische Belange nicht betroffen.“

Aus hygienischer Sicht ergeben sich keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.“

Beschlussvorschlag:

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

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

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 20.08.2023

„Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes für die Erweiterung des Solarparks Hochreit besteht Einverständnis seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde.“

Um den Umfang der Änderung erkenntlich zu machen, wäre das Hinzufügen des bisherigen Umgriff der Darstellung im Flächennutzungsplan als zusätzliche Plandarstellung sinnvoll.

Um Prüfung und ggf. Ergänzung wird gebeten, bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag:

Die bisherige Darstellung der Änderung wird, entsprechend der bisherigen Traunreuter Praxis, in der Begründung bereits gegenübergestellt. Eine Übernahme in den Planteil kann jedoch erfolgen.

Für 11	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Die bisherige Darstellung der Änderung wird, entsprechend der bisherigen Traunreuter Praxis, in der Begründung bereits gegenübergestellt. Eine Übernahme in den Planteil kann jedoch erfolgen.



- **Bund Naturschutz, Kreisgruppe Traunstein**
Schreiben vom 18.08.2023

„Der BUND Naturschutz Traunstein bedankt sich für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren und gibt dazu gem. § 63 BNatSchG folgende Stellungnahme ab:

Die Stadt Traunreut plant die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Solarpark Hochreit und die Ausweitung des bisherigen Solarparkes um weitere 1,89 ha auf insgesamt 3,81 ha.

Der BUND Naturschutz begrüßt den Ausbau der Erneuerbaren Energien aus Sonnenenergie, prioritär auf Dachflächen, insbesondere auf städtischen und gewerblichen Gebäuden, sowie durch eine Solarpflicht auf Neubauten. Das Potenzial auf Dächern und an Gebäuden ist bei weitem noch nicht ausgeschöpft. Daneben sind aber auch Freiflächenanlagen notwendig, die bei guter Planung und Pflege wertvolle Trittsteine für den Biotopverbund darstellen können.

Für die Erweiterung muss ca. die Hälfte der seit 2010 bestehende Eingrünungshecke entfernt werden. Heckenstrukturen haben gerade in ausgeräumten und anthropogen überprägten Gebieten eine wichtige ökologische Funktion als Lebensraum und als Element der Biotopvernetzung. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung für die Biotopstruktur liegt nicht vor, es ist also nach worst case das Vorkommen geschützter Arten anzunehmen. Zumindest ein Teil der neu anzulegenden Eingrünungen sollte daher ausreichend breit und mit weiter entwickelten Sträuchern angelegt werden, um die ökologische Funktionalität zu erhalten.

Für die dringend notwendige Energiewende werden zunehmend landwirtschaftliche Flächen benötigt werden, oberstes Ziel muss darum zur Reduzierung der Flächenkonkurrenz eine mögliche Mehrfachnutzung der Flächen sein, z. B. durch eine extensive Futtermittelproduktion unter den Modulen. Zur erleichterten landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Mahd oder Beweidung) der Flächen unter den Modulen sollte daher der Bodenabstand der Module erhöht werden.

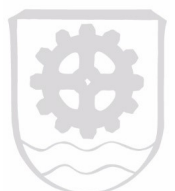
Da derzeit autochthones Saatgut sehr knapp ist, sollte der Begrünung mit Heudruschsaat oder Mähgutübertragung von lokalen Spenderflächen der Vorzug gegeben werden, zumal aufgrund der vorherigen Nutzung als Acker mit einem hohen Nährstoffangebot im Boden zu rechnen ist und viele Arten in den Saatgutmischungen sich in den ersten Jahren nicht etablieren werden können.

Auf Fundamente sollte verzichtet werden, der Einsatz von Bodenankern ist festzusetzen, um die Bodenversiegelung weitgehend zu minimieren.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.

Die konkreten Änderungsvorschläge werden im Änderungsverfahren des Bebauungsplans berücksichtigt.



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

Die Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.

Die konkreten Änderungsvorschläge werden im Änderungsverfahren des Bebauungsplans berücksichtigt.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
Schreiben vom 22.08.2023

„Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht wird zu o. g. Vorhaben (FNP, B-Plan „Solarpark Hochreit“) wie folgt Stellung genommen:

Vermeidungsmaßnahmen durch ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen

Um den Zielzustand „mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ (G212) auf dem Ausgangszustand „intensiv genutzte Acker“ (A11) zu erreichen und die Erfolgsaussichten für die dauerhafte Etablierung und den Erhalt von extensiv genutztem, artenreichen Grünland zu gewährleisten, sind die örtlichen Standortbedingungen und die standortgerechte Pflege maßgeblich.

Eine arten- und blütenreiche Vegetation stellt sich nur bei passender Nährstoffversorgungssituation ein. Aus diesem Grund sind auf der derzeitigen Ackerfläche, Aushagerungsmaßnahmen vorzunehmen, um einen Nährstoffentzug zu erreichen. Es empfiehlt sich bspw. ein mindestens einjähriger Getreideanbau ohne Düngung.

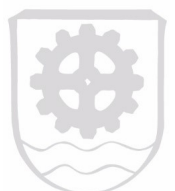
Die Festsetzungen für eine mögliche standortangepasste Beweidung sind genauer zu definieren und in den Planungsunterlagen festzuhalten (GV-Besatz, keine Dauerweide, frühester Weidebeginn ab 15.06., usw.).

Die Nennung eines Anbieters von geeigneten Saatgutmischungen wird aus Wettbewerbsgründen nicht empfohlen. Stattdessen ist die Nennung des Anteils an Blumen, Kräutern und Gräsern in der Saatgutmischung ausreichend (z. B. Blumenwiesenmischung mit Blumen mind. 50 %).

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Es wird um eine Berichtigung der Pflanzliste um standortangepasste und heimische Arten gebeten: *Hippophae rhamnoides*, *Rhamnus frangula* sind in unserer Region nicht heimisch.

Der Großteil der Salix-Arten kommt hauptsächlich auf feuchten bis nassen Standorten vor. Sie sind vor allem Gewässerbegleitgehölze.



Eine Liste mit bei uns im Landkreis heimischer, gebietseigener Laubgehölze für Pflanzungen in der freien Natur, kann auf der Homepage des LRA Traunstein aufgerufen werden:

https://www.traunstein.com/sites/default/files/merkblatt_heimische_gehoelze.pdf

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt
(Monitoring)

Die UNB ist über die fachgerechte Umsetzung der erforderlichen Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen durch Fotos und einen Bericht mit Nachweisen zur Verwendung von gebietsheimischem Pflanz- und Saatgut zu benachrichtigen. Bei der Herstellung und Pflege der Flächen soll eine entsprechend geschulte Fachperson beteiligt werden.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.

Die konkreten Änderungsvorschläge werden im Änderungsverfahren des Bebauungsplans berücksichtigt.

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

Die Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.

Die konkreten Änderungsvorschläge werden im Änderungsverfahren des Bebauungsplans berücksichtigt.

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**
Schreiben vom 22.08.2023

„Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO sprächen, sind nicht zu erkennen.

Sowohl mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Solarpark Hochreit“ besteht aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft Einverständnis.“

Beschlussvorschlag:

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

Für 11	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

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



- **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München**
- **Bodendenkmalpflege**
Schreiben vom 22.08.2023

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen und somit auf die konkreten Artikel des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes zu verweisen:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, sind unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).“

Beschlussvorschlag:

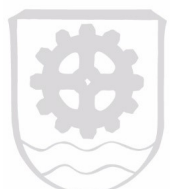
Die Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu den Bodendenkmälern wird auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

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

Die Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu den Bodendenkmälern wird auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

- **Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde, München**
Schreiben vom 24.08.2023

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



Planung:

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden „Solarparks Hochreit“ nach Norden und Osten, im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1214 und 1183 der Gemarkung Stein a.d.Traun, geschaffen werden. Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst einschließlich Eingrünungsflächen insgesamt ca. 1,9 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Demgegenüber weist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung eine Größe von insgesamt ca. 3,8 ha auf, da dieser die Flächen des bestehenden Sondergebiets „Solarpark“ mit einbezieht. Das Plangebiet liegt im Norden von Traunreut, nordöstlich des Gewerbegebiets „Hochreit“ und nördlich des Gewerbegebiets „Hochreit-Mitte“ sowie westlich und südlich des Weilers Hochreit. Im Zuge der vorliegenden Bauleitpläne wird der Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ dargestellt bzw. festgesetzt.

Berührte Belange:

Energieversorgung

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern i. d. F. vom 16. Mai 2023 (LEP) 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Die weitere Entwicklung der Energieversorgung der Region soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen (vgl. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B V 7.1 Z, 7.2 Z).

Unter der Voraussetzung, dass die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien raumverträglich unter Abwägung aller berührten fachlichen Belange erfolgt, entspricht die geplante Erweiterung der Freiflächen-Photovoltaikanlage grundsätzlich den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Energieversorgung.

Gem. LEP 6.2.3 G sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden, da sie das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen können. Aufgrund des bestehenden Solarparks und der angrenzenden Gewerbegebiete ist von einem vorbelasteten Standort im landesplanerischen Sinne auszugehen.

Jedoch sollte gem. LEP 6.2.3 G zudem auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion, hingewirkt werden (siehe nachfolgender Punkt). Der raumordnerische Grundsatz ist diesbezüglich von der Stadt Traunreut in der Gesamtabwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Landwirtschaft

Die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien erhöht zunehmend die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen. Gem. LEP 5.4.1 G sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete in ihrer Flächensubstanz erhalten und insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.



Die vorgesehenen Erweiterungsflächen des Solarparks weisen eine nach der BayKompV überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit gegenüber dem landkreis- und bayernweiten Durchschnittswert auf. Um die landwirtschaftlichen Funktionen, insbesondere die bevölkerungsnahe Versorgung mit hochwertigen Lebensmitteln nachhaltig zu gewährleisten, sollte die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien auf für die landwirtschaftliche Nutzung weniger geeignete Böden beschränkt werden (vgl. auch RP 18 B III 2.3 G). Da von der Planung für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen beansprucht werden sollen, sollte der raumordnerische Grundsatz von der Stadt Traunreut in der Gesamtabwägung entsprechend gewichtet werden. Wir empfehlen deshalb die Möglichkeit von Agri-PV-Lösungen im Sinne der DIN SPEC 91434 in die planerischen Überlegungen mit einzubeziehen.

Natur und Landschaft | Artenschutz

Bei der Erweiterung des Solarparks ist auf eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B V 7.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.6 G) ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Ergebnis:

Bei ausreichender Berücksichtigung der aufgeführten Belange stehen Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen. Die konkreten Änderungsvorschläge werden im Änderungsverfahren des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Untere Naturschutzbehörde sowie die Untere Bauaufsichtsbehörde wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt.

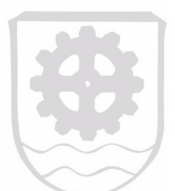
für 11	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Die Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen. Die konkreten Änderungsvorschläge werden im Änderungsverfahren des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Untere Naturschutzbehörde sowie die Untere Bauaufsichtsbehörde wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**
Schreiben vom 25.08.2023

Stellungnahme:

„Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen Einwände.



Niederschlagswasserbeseitigung

Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW bzw. TREN OG) sind einzuhalten.

Der Vorhabensträger hat eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung | Gewässereinleitung vorliegt.

Insbesondere ist folgendes zu berücksichtigen:

Gering belastetes Niederschlagswasser sollte breitflächig versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Sofern das Niederschlagswasser gefasst bzw. gesammelt wird, ist zu prüfen, ob für die Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Wenn bei der PV-Freiflächenanlage Materialien aus Kupfer, Zink oder Blei zum Einsatz kommen, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist in solchen Fällen erforderlich. Flächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² können vernachlässigt werden.

Zur Reinigung der Module dürfen keine chemischen Mittel verwendet werden.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen. Die wasserwirtschaftlichen Hinweise werden auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

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

Die Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen. Die wasserwirtschaftlichen Hinweise werden auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

- **Staatliches Bauamt Traunstein**
Schreiben vom 21.08.2023

2.1 bis 2.4 ☒ keine Eintragungen

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

- „Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße St 2104 darf nicht beeinträchtigt werden. Blendungen der Verkehrsteilnehmer durch ungünstigen Sonnenstand müssen ausgeschlossen werden. Ggf. sind im Nachgang weitere technische oder bauliche Maßnahmen zu treffen.



- Die Erschließung muss über das bestehende Straßennetz bzw. über Gemeindestraßen erfolgen. Eine neue Zufahrt von/zur Staatsstraße St 2104 darf nicht errichtet werden. Dies gilt ebenso für die Dauer der Bauarbeiten.
- Dem Staatlichen Bauamt Traunstein dürfen im Zusammenhang mit der Änderung bzw. Erweiterung des Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplans keine Kosten entstehen.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen. Die konkreten Änderungsvorschläge werden im Änderungsverfahren des Bebauungsplans berücksichtigt.

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

Die Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen. Die konkreten Änderungsvorschläge werden im Änderungsverfahren des Bebauungsplans berücksichtigt.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.412**
Schreiben vom 31.08.2023

„Geplant ist die Erweiterung des Solarparks Hochreit nach Norden und Osten.

Die in den Planunterlagen enthalten Angaben zum Immissionsschutz reichen für eine sachgerechte Abwägung noch nicht aus.

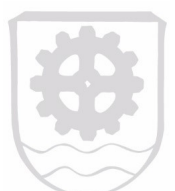
Durch die Lage des Solarparks sind eine Vielzahl potentiell betroffener Immissionsorte vorhanden, daher sollte eine mögliche Blendwirkung durch einen Gutachter untersucht werden.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen. Die konkreten Änderungsvorschläge werden im Änderungsverfahren des Bebauungsplans berücksichtigt.

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

Die Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen. Die konkreten Änderungsvorschläge werden im Änderungsverfahren des Bebauungsplans berücksichtigt.



Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht.

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein**
Bereich Landwirtschaft
Schreiben vom 11.08.2023

„Laut der Anlage (Punkt 1: Grundsätzlich nicht geeignete Standorte) in den Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zu Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10.12.2021 sind landwirtschaftliche Böden mit überdurchschnittlicher Bonität nicht für Freiflächen-PV-Anlagen geeignet. Im vorliegenden Fall liegt die Ackerzahl der Fläche mit der Fl. Nr. 1214 bei 63 und damit über dem Landkreisdurchschnitt von 57. Die Grünlandzahl der Fläche mit der Fl. Nr. 1183 liegt bei 65 und damit deutlich über dem Landkreisdurchschnitt mit 46. Bei diesen Flurstücken handelt es sich im Rahmen der Bodenschätzung um qualitativ hochwertige Flächen bezogen auf den Landkreis Traunstein.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich bereits eine vorhandene Bebauung mit einer Freiflächen-PV-Anlage. Zudem erfolgt die direkte Versorgung des anliegenden Gewerbebetriebs mit der erzeugten Energie. Der Antragsteller hat uns zudem glaubhaft versichert, keine Ersatzflächen auf dem Pachtmarkt zu suchen, weil er die Viehhaltung bereits aufgegeben hat.

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht wird das Vorhaben kritisch gesehen.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen. Die konkreten Änderungsvorschläge werden im Änderungsverfahren des Bebauungsplans berücksichtigt.

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

Die Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen. Die konkreten Änderungsvorschläge werden im Änderungsverfahren des Bebauungsplans berücksichtigt.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Beschlussvorschlag:

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunreut („Sondergebiet Photovoltaik Hochreit“ – Flur-Nrn. 1214 und 1183 (Teilflächen) Gemarkung Stein a. d. Traun) i. d. F. v. 20.07.2023 mit Begründung i. d. F. v. 20.07.2023 und Umweltbericht i. d. F. v. 20.07.2023 wird gebilligt und ist auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB nochmals öffentlich auszulegen.



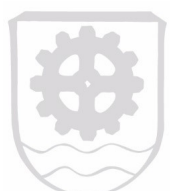
für 11	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunreut („Sondergebiet Photovoltaik Hochreit“ – Flur-Nrn. 1214 und 1183 (Teilflächen) Gemarkung Stein a. d. Traun) i. d. F. v. 20.07.2023 mit Begründung i. d. F. v. 20.07.2023 und Umweltbericht i. d. F. v. 20.07.2023 wird gebilligt und ist auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB nochmals öffentlich auszulegen.

2.3 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Solarpark Hochreit“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1214 und 1183 der Gemarkung Stein a. d. Traun; Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss

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

- Gemeinde Chieming
Schreiben vom 04.08.2023
- Gemeinde Seeon-Seebruck
Schreiben vom 04.08.2023
- Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz
Schreiben vom 07.08.2023
- Große Kreisstadt Traunstein
Schreiben vom 08.08.2023
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 11.08.2023
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 10.08.2023
- Gemeinde Palling
Schreiben vom 10./16.08.2023
- Stadt Trostberg
Schreiben vom 17.08.2023



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

- **Wasserwirtschaftsamt Traunstein**
Schreiben vom 14.08.2023

„Mit dem geplanten Vorhaben der Stadt Traunreut (Ausweisung einer Sondergebietsfläche für die Erweiterung der vorhandenen Freiflächen-Photovoltaikanlage in Hochreit) sind wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich einverstanden.

Wasserwirtschaftlich relevant wäre aber eine etwaige Belastung von Niederschlagswasser, das mit für die Modulreinigung verwendeten Chemikalien in Berührung kommt und ohne weitere Behandlung in den Untergrund versickert. Wir bitten daher, folgende Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

- Zur Reinigung der Module dürfen nur solche Reiniger verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Schutzgüter Natur und Wasser auswirken.“

Das Landratsamt (Abteilung 6 - Gesundheit sowie SG 4.16 - Wasserrecht und SG 4.40 - Bauamt) erhält einen Abdruck der Stellungnahme.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis zu den Reinigungsmitteln wird zur Kenntnis genommen und unter Punkt D. „Hinweise durch Text“ in die Satzung übernommen.

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

Der Hinweis zu den Reinigungsmitteln wird zur Kenntnis genommen und unter Punkt D. „Hinweise durch Text“ in die Satzung übernommen.

- **Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Freilassing**
Schreiben vom 14.08.2023

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

Die Betriebsführung des Stromnetzes der Stromnetz Traunreut GmbH liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.



Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

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.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

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

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.



Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen."

Beschlussvorschlag:

Es werden ergänzende Hinweise zum Umgang mit vorhandenen Versorgungsleitungen unter Punkt D. „Hinweise durch Text“ in die Satzung übernommen.

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

Es werden ergänzende Hinweise zum Umgang mit vorhandenen Versorgungsleitungen unter Punkt D. „Hinweise durch Text“ in die Satzung übernommen.

- **Landratsamt Traunstein, Umweltmedizin und Hygiene, Begutachtung, Medizinalaufsicht, SG 6.61**
Schreiben vom 07.08.2023

„Bei der geplanten 16. Änderung des Flächennutzungsplans Traunreut und Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Solarpark Hochreit“ der Stadt Traunreut sind hygienische Belange nicht betroffen.

Aus hygienischer Sicht ergeben sich keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.“

Beschlussvorschlag:

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

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

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40**
Schreiben vom 20.08.2023

„Grundsätzlich besteht seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde Einverständnis mit der geplanten Änderung. Der Standort ist bereits umfänglich mit gewerblichen Einrichtungen vorbelastet, so dass keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten ist.



Eine Erweiterung der bestehenden Anlage wird daher ausdrücklich begrüßt.

Folgende Anmerkungen sollten noch beachtet werden:

Planteil:

Der Bereich der Erweiterung sollte deutlich gekennzeichnet werden. Der bereits bestehende Teil ist nicht ablesbar. Für die dargestellte hellgraue Strichlinie fehlt die Legende. Gebäude wie Trafohäuschen sind nicht dargestellt.

Festsetzungen durch Text:

1. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage sollte nicht zulässig sein.
2. Sofern zusätzliche Trafohäuschen oder andere bauliche Anlagen geplant sind, sollten dafür Baufenster mit Angaben zur Höhenentwicklung festgesetzt werden.

Hinweise:

Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, damit ist eine Festsetzung des Rückbaus der Anlage nach Aufgabe der Nutzung wegen fehlender Festsetzungsmöglichkeit in § 9 BauGB nicht möglich. Sofern begleitende städtebauliche Verträge zum Rückbau der Anlage geschlossen werden, sollte dies in den Hinweisen aufgeführt werden.

Um Prüfung und ggf. Überarbeitung wird gebeten, bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag:

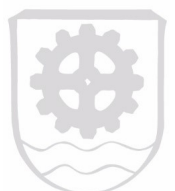
Das Planzeichen für den ursprünglichen Geltungsbereich wird in der Planzeichnung deutlicher herausgestellt und erläutert. Die Planstände sind in der Begründung nochmals gegenübergestellt.

In der Planzeichnung sind bereits sämtliche in der aktuellen Flurkarte dargestellten Inhalte enthalten. Erforderliche Trafogebäude sind aktuell noch nicht dargestellt, da die genaue Lage erst mit einer konkreten Planung und einem optimalen Standort hierfür möglich ist. Die maximale Grundfläche und Wandhöhe von möglichen Transformatorengebäuden sind jedoch bereits festgesetzt.

Eine Festsetzung zur Beleuchtung der Anlage wird in den Satzungstext übernommen.

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

Das Planzeichen für den ursprünglichen Geltungsbereich wird in der Planzeichnung deutlicher herausgestellt und erläutert. Die Planstände sind in der Begründung nochmals gegenübergestellt.



In der Planzeichnung sind bereits sämtliche in der aktuellen Flurkarte dargestellten Inhalte enthalten. Erforderliche Trafogebäude sind aktuell noch nicht dargestellt, da die genaue Lage erst mit einer konkreten Planung und einem optimalen Standort hierfür möglich ist. Die maximale Grundfläche und Wandhöhe von möglichen Transformatorengebäuden sind jedoch bereits festgesetzt.

Eine Festsetzung zur Beleuchtung der Anlage wird in den Satzungstext übernommen.

- **Bund Naturschutz, Kreisgruppe Traunstein**
Schreiben vom 18.08.2023

„Der BUND Naturschutz Traunstein bedankt sich für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren und gibt dazu gem. § 63 BNatSchG folgende Stellungnahme ab:

Die Stadt Traunreut plant die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Solarpark Hochreit und die Ausweitung des bisherigen Solarparks um weitere 1,89 ha auf insgesamt 3,81 ha.

Der BUND Naturschutz begrüßt den Ausbau der Erneuerbaren Energien aus Sonnenenergie, prioritär auf Dachflächen, insbesondere auf städtischen und gewerblichen Gebäuden, sowie durch eine Solarpflicht auf Neubauten. Das Potenzial auf Dächern und an Gebäuden ist bei weitem noch nicht ausgeschöpft. Daneben sind aber auch Freiflächenanlagen notwendig, die bei guter Planung und Pflege wertvolle Trittsteine für den Biotopverbund darstellen können.

Für die Erweiterung muss ca. die Hälfte der seit 2010 bestehende Eingrünungshecke entfernt werden. Heckenstrukturen haben gerade in ausgeräumten und anthropogen überprägten Gebieten eine wichtige ökologische Funktion als Lebensraum und als Element der Biotopvernetzung. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung für die Biotopstruktur liegt nicht vor, es ist also nach worst case das Vorkommen geschützter Arten anzunehmen. Zumindest ein Teil der neu anzulegenden Eingrünungen sollte daher ausreichend breit und mit weiter entwickelten Sträuchern angelegt werden, um die ökologische Funktionalität zu erhalten.

Für die dringend notwendige Energiewende werden zunehmend landwirtschaftliche Flächen benötigt werden, oberstes Ziel muss darum zur Reduzierung der Flächenkonkurrenz eine mögliche Mehrfachnutzung der Flächen sein, z. B. durch eine extensive Futtermittelproduktion unter den Modulen. Zur erleichterten landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Mahd oder Beweidung) der Flächen unter den Modulen sollte daher der Bodenabstand der Module erhöht werden.

Da derzeit autochthones Saatgut sehr knapp ist, sollte der Begrünung mit Heudruschsaat oder Mähgutübertragung von lokalen Spenderflächen der Vorzug gegeben werden, zumal aufgrund der vorherigen Nutzung als Acker mit einem hohen Nährstoffangebot im Boden zu rechnen ist und viele Arten in den Saatgutmischungen sich in den ersten Jahren nicht etablieren werden können.

Auf Fundamente sollte verzichtet werden, der Einsatz von Bodenankern ist festzusetzen, um die Bodenversiegelung weitgehend zu minimieren.“



Beschlussvorschlag:

Unterlagen einer artenschutzrechtlichen Prüfung liegen nicht vor. Die Gehölze dürfen gemäß § 39 BNatSchG (s. auch Hinweise durch Text) nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum 1.10. bis 28./29.02. entfernt werden. Zudem besteht die Möglichkeit, die vorhandenen Gehölze auch für die neue Eingrünung zu verwenden (Festsetzung durch Text). Die neue Eingrünung ist in gleicher Breite, wie die vorhandene Eingrünung festgesetzt. Die Pflanzqualität der Sträucher – sofern nicht die vorhandenen verpflanzt werden – ist mit 2xv, 60 - 100 cm Höhe bereits verhältnismäßig hoch gewählt.

Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen oder Maßnahmen wurden von der Unteren Naturschutzbehörde am LRA nicht gefordert.

Die Begrünung mit Saatgutübertragung ist ausdrücklich zulässig. Gemäß der Abwägung zur Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird vor einer Ansaat eine Aushagerung der Fläche durchgeführt.

Eine konkrete Planung der gesamten Anlage einschließlich der Art der Gründung/Bodenbefestigung liegt aktuell noch nicht vor. Die Bodenversiegelung soll auf ein Mindestmaß reduziert werden und wird unter Punkt D. „Hinweise durch Text“ in die Satzung übernommen.

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

Unterlagen einer artenschutzrechtlichen Prüfung liegen nicht vor. Die Gehölze dürfen gemäß § 39 BNatSchG (s. auch Hinweise durch Text) nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum 1.10. bis 28./29.02. entfernt werden. Zudem besteht die Möglichkeit, die vorhandenen Gehölze auch für die neue Eingrünung zu verwenden (Festsetzung durch Text). Die neue Eingrünung ist in gleicher Breite, wie die vorhandene Eingrünung festgesetzt. Die Pflanzqualität der Sträucher – sofern nicht die vorhandenen verpflanzt werden – ist mit 2xv, 60 - 100 cm Höhe bereits verhältnismäßig hoch gewählt.

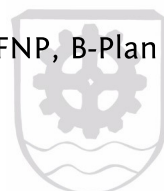
Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen oder Maßnahmen wurden von der Unteren Naturschutzbehörde am LRA nicht gefordert.

Die Begrünung mit Saatgutübertragung ist ausdrücklich zulässig. Gemäß der Abwägung zur Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird vor einer Ansaat eine Aushagerung der Fläche durchgeführt.

Eine konkrete Planung der gesamten Anlage einschließlich der Art der Gründung/Bodenbefestigung liegt aktuell noch nicht vor. Die Bodenversiegelung soll auf ein Mindestmaß reduziert werden und wird unter Punkt D. „Hinweise durch Text“ in die Satzung übernommen.

- **Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, SG 4.14**
Schreiben vom 22.08.2023

„Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht wird zu o. g. Vorhaben (FNP, B-Plan „Solarpark Hochreit“) wie folgt Stellung genommen:



Vermeidungsmaßnahmen durch ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen

Um den Zielzustand „mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ (G212) auf dem Ausgangszustand „intensiv genutzte Acker“ (A11) zu erreichen und die Erfolgsaussichten für die dauerhafte Etablierung und den Erhalt von extensiv genutztem, artenreichen Grünland zu gewährleisten, sind die örtlichen Standortbedingungen und die standortgerechte Pflege maßgeblich.

Eine arten- und blütenreiche Vegetation stellt sich nur bei passender Nährstoffversorgungssituation ein. Aus diesem Grund sind auf der derzeitigen Ackerfläche, Aushagerungsmaßnahmen vorzunehmen, um einen Nährstoffentzug zu erreichen. Es empfiehlt sich bspw. ein mindestens einjähriger Getreideanbau ohne Düngung.

Die Festsetzungen für eine mögliche standortangepasste Beweidung sind genauer zu definieren und in den Planungsunterlagen festzuhalten (GV-Besatz, keine Dauerweide, frühester Weidebeginn ab 15.06., usw.).

Die Nennung eines Anbieters von geeigneten Saatgutmischungen wird aus Wettbewerbsgründen nicht empfohlen. Stattdessen ist die Nennung des Anteils an Blumen, Kräutern und Gräsern in der Saatgutmischung ausreichend (z. B. Blumenwiesenmischung mit Blumen mind. 50 %).

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Es wird um eine Berichtigung der Pflanzliste um standortangepasste und heimische Arten gebeten: *Hippophae rhamnoides*, *Rhamnus frangula* sind in unserer Region nicht heimisch.

Der Großteil der Salix-Arten kommt hauptsächlich auf feuchten bis nassen Standorten vor. Sie sind vor allem Gewässerbegleitgehölze.

Eine Liste mit bei uns im Landkreis heimischer, gebietseigener Laubgehölze für Pflanzungen in der freien Natur, kann auf der Homepage des LRA Traunstein aufgerufen werden:

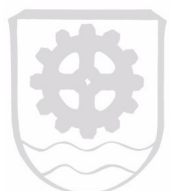
https://www.traunstein.com/sites/default/files/merkblatt_heimische_gehoelze.pdf

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Die UNB ist über die fachgerechte Umsetzung der erforderlichen Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen durch Fotos und einen Bericht mit Nachweisen zur Verwendung von gebietsheimischem Pflanz- und Saatgut zu benachrichtigen. Bei der Herstellung und Pflege der Flächen soll eine entsprechend geschulte Fachperson beteiligt werden.“

Beschlussvorschlag:

Den Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde wird gefolgt, eine Aushagerung ist erforderlich. Es wird eine Festsetzung zur Aushagerungsmahd in den Festsetzungen durch Text mit folgendem Wortlaut ergänzt:



„Die Sondergebietsfläche ist auszuhagern. Hierfür ist ein einjähriger Getreideanbau ohne Düngung durchzuführen.

Alternativ ist die Fläche einer 4-jährigen Aushagerungsmahd zu unterziehen. Nach erfolgter Ansaat erfolgt diese Aushagerungsmahd nach Erfordernis und Bedarf.“

Die Festsetzung wird überdies geändert, auf eine Herstellerangabe wird verzichtet. Im Gegenzug wird ein erforderlicher Blumenanteil von 50 % ergänzt.

Die Beweidung wurde auf Wunsch des Bauwerbers als Alternative ergänzt. Die Festsetzung wird wie folgt konkretisiert: „Eine standortangepasste Beweidung ist ebenfalls zulässig. Die Beweidung ist dabei als Umtriebs- und Portionsweide, nicht als Dauerweide umzusetzen. Die Beweidung darf nicht vor dem 15.06. begonnen werden. Der Besatz je abgegrenzter Weideteilfläche darf eine Besatzdichte von 1,5 GV/ha nicht übersteigen.“

Die Pflanzliste wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, um eine Gleichartigkeit der alten und neuen Eingrünung zu erhalten. Die festgesetzte Pflanzliste wird gemäß der Liste des Landratsamtes aktualisiert.

Die Anregungen zum Monitoring werden unter Punkt D. „Hinweise durch Text“ des Bebauungsplanes übernommen.

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

Den Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde wird gefolgt, eine Aushagerung ist erforderlich. Es wird eine Festsetzung zur Aushagerungsmahd in den Festsetzungen durch Text mit folgendem Wortlaut ergänzt:

„Die Sondergebietsfläche ist auszuhagern. Hierfür ist ein einjähriger Getreideanbau ohne Düngung durchzuführen.

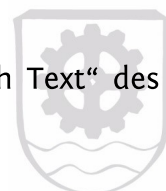
Alternativ ist die Fläche einer 4-jährigen Aushagerungsmahd zu unterziehen. Nach erfolgter Ansaat erfolgt diese Aushagerungsmahd nach Erfordernis und Bedarf.“

Die Festsetzung wird überdies geändert, auf eine Herstellerangabe wird verzichtet. Im Gegenzug wird ein erforderlicher Blumenanteil von 50 % ergänzt.

Die Beweidung wurde auf Wunsch des Bauwerbers als Alternative ergänzt. Die Festsetzung wird wie folgt konkretisiert: „Eine standortangepasste Beweidung ist ebenfalls zulässig. Die Beweidung ist dabei als Umtriebs- und Portionsweide, nicht als Dauerweide umzusetzen. Die Beweidung darf nicht vor dem 15.06. begonnen werden. Der Besatz je abgegrenzter Weideteilfläche darf eine Besatzdichte von 1,5 GV/ha nicht übersteigen.“

Die Pflanzliste wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, um eine Gleichartigkeit der alten und neuen Eingrünung zu erhalten. Die festgesetzte Pflanzliste wird gemäß der Liste des Landratsamtes aktualisiert.

Die Anregungen zum Monitoring werden unter Punkt D. „Hinweise durch Text“ des Bebauungsplanes übernommen.



- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**
Schreiben vom 22.08.2023

„Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO sprächen, sind nicht zu erkennen.“

Sowohl mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Solarpark Hochreit“ besteht aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft Einverständnis.“

Beschlussvorschlag:

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

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

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

- **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München**
- **Bodendenkmalpflege**
Schreiben vom 22.08.2023

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen und somit auf die konkreten Artikel des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes zu verweisen:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, sind unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

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

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



Beschlussvorschlag:

Die Hinweise auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG sowie den Umgang mit beweglichen Bodendenkmälern nach Art. 9 BAYDSchG werden unter Punkt D. „Hinweise durch Text“ in die Satzung übernommen.

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

Die Hinweise auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG sowie den Umgang mit beweglichen Bodendenkmälern nach Art. 9 BAYDSchG werden unter Punkt D. „Hinweise durch Text“ in die Satzung übernommen.

- **Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde, München**
Schreiben vom 24.08.2023

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

Planung:

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden „Solarparks Hochreit“ nach Norden und Osten, im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1214 und 1183 der Gemarkung Stein a.d.Traun, geschaffen werden. Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst einschließlich Eingrünungsflächen insgesamt ca. 1,9 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Demgegenüber weist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung eine Größe von insgesamt ca. 3,8 ha auf, da dieser die Flächen des bestehenden Sondergebiets „Solarpark“ mit einbezieht. Das Plangebiet liegt im Norden von Traunreut, nordöstlich des Gewerbegebiets „Hochreit“ und nördlich des Gewerbegebiets „Hochreit-Mitte“ sowie westlich und südlich des Weilers Hochreit. Im Zuge der vorliegenden Bauleitpläne wird der Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ dargestellt bzw. festgesetzt.

Berührte Belange:**Energieversorgung**

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern i. d. F. vom 16. Mai 2023 (LEP) 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Die weitere Entwicklung der Energieversorgung der Region soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen (vgl. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B V 7.1 Z, 7.2 Z).

Unter der Voraussetzung, dass die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien raumverträglich unter Abwägung aller berührten fachlichen Belange erfolgt, entspricht die geplante Erweiterung der Freiflächen-Photovoltaikanlage grundsätzlich den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Energieversorgung.



Gem. LEP 6.2.3 G sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden, da sie das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen können. Aufgrund des bestehenden Solarparks und der angrenzenden Gewerbegebiete ist von einem vorbelasteten Standort im landesplanerischen Sinne auszugehen. Jedoch sollte gem. LEP 6.2.3 G zudem auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion, hingewirkt werden (siehe nachfolgender Punkt). Der raumordnerische Grundsatz ist diesbezüglich von der Stadt Traunreut in der Gesamtabwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Landwirtschaft

Die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien erhöht zunehmend die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen. Gem. LEP 5.4.1 G sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete in ihrer Flächensubstanz erhalten und insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die vorgesehenen Erweiterungsflächen des Solarparks weisen eine nach der BayKompV überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit gegenüber dem landkreis- und bayernweiten Durchschnittswert auf. Um die landwirtschaftlichen Funktionen, insbesondere die bevölkerungsnahe Versorgung mit hochwertigen Lebensmitteln nachhaltig zu gewährleisten, sollte die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien auf für die landwirtschaftliche Nutzung weniger geeignete Böden beschränkt werden (vgl. auch RP 18 B III 2.3 G). Da von der Planung für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen beansprucht werden sollen, sollte der raumordnerische Grundsatz von der Stadt Traunreut in der Gesamtabwägung entsprechend gewichtet werden. Wir empfehlen deshalb die Möglichkeit von Agri-PV-Lösungen im Sinne der DIN SPEC 91434 in die planerischen Überlegungen mit einzubeziehen.

Natur und Landschaft | Artenschutz

Bei der Erweiterung des Solarparks ist auf eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B V 7.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.6 G) ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Ergebnis:

Bei ausreichender Berücksichtigung der aufgeführten Belange stehen Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Traunreut betrachtet, ebenso wie die Höhere Landesplanung und die Untere Bauaufsichtsbehörde, die neu überplante Fläche auch aufgrund der Nähe des bestehenden Solarparks und der angrenzenden Gewerbegebiete als einen „vorbelasteten Standort“ im landesplanerischen Sinne und wird daher als geeignet angesehen.

Die Sondergebietsfläche wird nach der Erweiterung der PV-Anlage als extensives Grünland genutzt. Aus ortsbildgestalterischen Gründen wird eine Aufständigung für eine Agri-PV-Anlage ausgeschlossen.



Die untere Naturschutzbehörde sowie die untere Bauaufsichtsbehörde wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Die Anregungen wurden berücksichtigt und in den Bebauungsplan übernommen.

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

Die Stadt Traunreut betrachtet, ebenso wie die Höhere Landesplanung und die Untere Bauaufsichtsbehörde, die neu überplante Fläche auch aufgrund der Nähe des bestehenden Solarparks und der angrenzenden Gewerbegebiete als einen „vorbelasteten Standort“ im landesplanerischen Sinne und wird daher als geeignet angesehen.

Die Sondergebietsfläche wird nach der Erweiterung der PV-Anlage als extensives Grünland genutzt. Aus ortsbildgestalterischen Gründen wird eine Aufständigung für eine Agri-PV-Anlage ausgeschlossen.

Die untere Naturschutzbehörde sowie die untere Bauaufsichtsbehörde wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Die Anregungen wurden berücksichtigt und in den Bebauungsplan übernommen.

- **Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, SG 4.16**
Schreiben vom 25.08.2023

Stellungnahme:

„Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen Einwände.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW bzw. TREN OG) sind einzuhalten.

Der Vorhabensträger hat eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung | Gewässereinleitung vorliegt.

Insbesondere ist folgendes zu berücksichtigen:

Gering belastetes Niederschlagswasser sollte breitflächig versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153).

Sofern das Niederschlagswasser gefasst bzw. gesammelt wird, ist zu prüfen, ob für die Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Wenn bei der PV-Freiflächenanlage Materialien aus Kupfer, Zink oder Blei zum Einsatz kommen, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist in solchen Fällen erforderlich. Flächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² können vernachlässigt werden.

Zur Reinigung der Module dürfen keine chemischen Mittel verwendet werden.“



Beschlussvorschlag:

Die wasserwirtschaftlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und unter Punkt D. „Hinweise durch Text“ in den Satzungstext übernommen.

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

Die wasserwirtschaftlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und unter Punkt D. „Hinweise durch Text“ in den Satzungstext übernommen.

- **Staatliches Bauamt Traunstein**
Schreiben vom 21.08.2023

2.1 bis 2.4 ☒ keine Eintragungen

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

- „Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße St 2104 darf nicht beeinträchtigt werden. Blendungen der Verkehrsteilnehmer durch ungünstigen Sonnenstand müssen ausgeschlossen werden. Ggf. sind im Nachgang weitere technische oder bauliche Maßnahmen zu treffen.
- Die Erschließung muss über das bestehende Straßennetz bzw. über Gemeindestraßen erfolgen. Eine neue Zufahrt von/zur Staatsstraße St 2104 darf nicht errichtet werden. Dies gilt ebenso für die Dauer der Bauarbeiten.
- Dem Staatlichen Bauamt Traunstein dürfen im Zusammenhang mit der Änderung bzw. Erweiterung des Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplans keine Kosten entstehen.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zur Staatsstraße werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Blendwirkung wird im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme, die mit den Bauantragsunterlagen einzureichen ist, im Rahmen der Baugenehmigung bzw. im Freistellungsverfahren untersucht werden.

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

Die Hinweise zur Staatsstraße werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Blendwirkung wird im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme, die mit den Bauantragsunterlagen einzureichen ist, im Rahmen der Baugenehmigung bzw. im Freistellungsverfahren untersucht werden.

Herr Christian Stoib verlässt um 17:30 Uhr die Sitzung.



- **Landratsamt Traunstein, untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.412**
Schreiben vom 31.08.2023

„Geplant ist die Erweiterung des Solarparks Hochreit nach Norden und Osten.

Die in den Planunterlagen enthaltenen Angaben zum Immissionsschutz reichen für eine sachgerechte Abwägung noch nicht aus.

Durch die Lage des Solarparks sind eine Vielzahl potentiell betroffener Immissionsorte vorhanden, daher sollte eine mögliche Blendwirkung durch einen Gutachter untersucht werden.“

Beschlussvorschlag:

Da aktuell noch keine konkrete Anlagenplanung vorliegt, kann eine vom SG 4.412 geforderte Untersuchung der potentiellen Blendwirkung derzeit nicht erstellt werden. Eine gutachterliche Stellungnahme zur Blendwirkung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Freistellungsverfahren mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

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

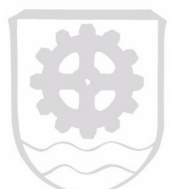
Da aktuell noch keine konkrete Anlagenplanung vorliegt, kann eine vom SG 4.412 geforderte Untersuchung der potentiellen Blendwirkung derzeit nicht erstellt werden. Eine gutachterliche Stellungnahme zur Blendwirkung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Freistellungsverfahren mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht.

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein**
Bereich Landwirtschaft
Schreiben vom 11.08.2023

„Laut der Anlage (Punkt 1: Grundsätzlich nicht geeignete Standorte) in den Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zu Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10.12.2021 sind landwirtschaftliche Böden mit überdurchschnittlicher Bonität nicht für Freiflächen-PV-Anlagen geeignet. Im vorliegenden Fall liegt die Ackerzahl der Fläche mit der Fl. Nr. 1214 bei 63 und damit über dem Landkreisdurchschnitt von 57.

Die Grünlandzahl der Fläche mit der Fl. Nr. 1183 liegt bei 65 und damit deutlich über dem Landkreisdurchschnitt mit 46. Bei diesen Flurstücken handelt es sich im Rahmen der Bodenschätzung um qualitativ hochwertige Flächen bezogen auf den Landkreis Traunstein.



In unmittelbarer Umgebung befindet sich bereits eine vorhandene Bebauung mit einer Freiflächen-PV-Anlage. Zudem erfolgt die direkte Versorgung des anliegenden Gewerbebetriebs mit der erzeugten Energie. Der Antragsteller hat uns zudem glaubhaft versichert, keine Ersatzflächen auf dem Pachtmarkt zu suchen, weil er die Viehhaltung bereits aufgegeben hat.

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht wird das Vorhaben kritisch gesehen.“

Stellungnahme des Antragstellers vom 31.08.2023:

„

Auf der betroffenen Fläche wurde konventioneller Ackerbau betrieben. Es wurden neben der Saatguterzeugung von Winterweizen und Sommergerste, auch Marktfrüchte wie Körnermais und Raps angebaut. Der Ackerbau war auf hohen Ertrag bei guter Qualität ausgelegt. Zu dem angesprochenen Flächenverbrauch durch die Photovoltaikanlage und die dadurch entnommene Fläche aus der Nahrungsmittelproduktion ist anzumerken, dass ab dem Jahr 2024 4% der landwirtschaftlichen Flächen nach EU- Auflage aus der Produktion genommen und stillgelegt werden müssen. ...“

Beschlussvorschlag:

Die kritische Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Landwirtschaft, wird zur Kenntnis genommen.

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

Die kritische Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Landwirtschaft, wird zur Kenntnis genommen.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Beschlussvorschlag:

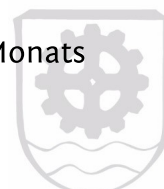
Der Stadtrat billigt den Entwurf für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Solarpark Hochreit“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1214 und 1183, Gemarkung Stein a. d. Traun, i. d. F. v. 20.07.2023 mit der Begründung i. d. F. v. 20.07.2023 der AKFU Architekten und Stadtplaner, Friedenstraße 21 b, 82110 Germering, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB nochmals öffentlich auszulegen.

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

Der Stadtrat billigt den Entwurf für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Solarpark Hochreit“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1214 und 1183, Gemarkung Stein a. d. Traun, i. d. F. v. 20.07.2023 mit der Begründung i. d. F. v. 20.07.2023 der AKFU Architekten und Stadtplaner, Friedenstraße 21 b, 82110 Germering, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen.

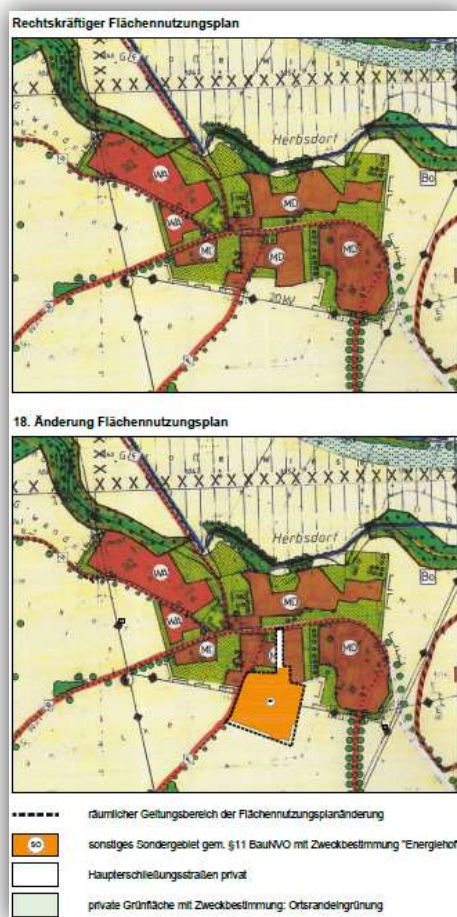
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB nochmals öffentlich auszulegen.



2.4 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Herbsdorf der Gemeinde Nußdorf („Sondergebiet Energiehof Herbsdorf“); - Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat Nußdorf hat in der Sitzung am 14.02.2023 die 18. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „Sondergebiet Biomasse Herbsdorf“ beschlossen. Im Laufe des Verfahrens wurde zur besseren Klarstellung des Gebiets der Name auf „Sondergebiet Energiehof Herbsdorf“ geändert.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Energiehof Herbsdorf“ soll neues Baurecht geschaffen werden. Hier werden Änderungen der Gebietscharaktere hinsichtlich Dorfgebiete, allgemeine Wohngebiete und Grünflächen vorgenommen. Daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Energiehof Herbsdorf“ zu ändern. Der Geltungsbereich umfaßt etwa 1,3 ha.



Die Gemeinde Nußdorf möchte mit der Bauleitplanung einem ansässigen Gewerbebetrieb eine Erweiterungsmöglichkeit am Standort bieten.

Die Erweiterungsflächen liegen derzeit im Außenbereich, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Baurecht erforderlich ist.



Herbsdorf befindet sich im Nordosten des Gemeindegebietes zwischen der Bundesstraße B 304 und der Traun. Nußdorf selbst befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km im Südwesten.

Der Geltungsbereich umfasst die Erweiterungsflächen, die im Süden an den zentralen Ortsbereich mit dem vorhandenen Betriebsstandort anschließen.

Die Erweiterungsflächen betreffen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Teile des bestehenden Betriebsgeländes (~45 %). Eine Erweiterung in den Grenzen des bestehenden Standortes ist nicht möglich, so dass diese im direkten Anschluss dazu erfolgt.

Mit Schreiben vom 22.09.2023 der Gemeinde Nußdorf wird die Stadt Traunreut am Verfahren zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Herbsdorf der Gemeinde Nußdorf („Sondergebiet Energiehof Herbsdorf“) beteiligt.

Der Stadtrat Traunreut hat bereits in seiner Sitzung vom 30.03.2023 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen, dass seitens der Stadt Traunreut hierzu keine Anregungen vorgebracht werden.

Beschlussvorschlag:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Herbsdorf der Gemeinde Nußdorf („Sondergebiet Energiehof Herbsdorf“) i. d. F. v. 01.08.2023 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

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

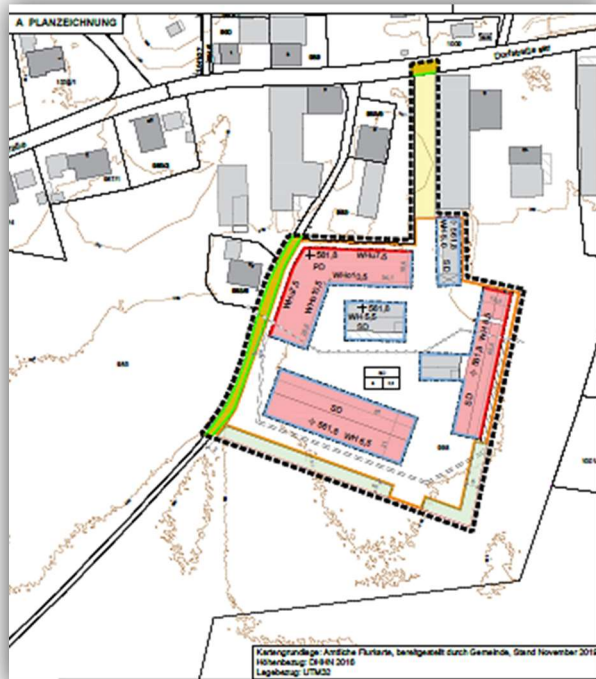
Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Herbsdorf der Gemeinde Nußdorf („Sondergebiet Energiehof Herbsdorf“) i. d. F. v. 01.08.2023 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

2.5 Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Energiehof Herbsdorf“ der Gemeinde Nußdorf; - Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Nußdorf hat in seiner Sitzung vom 14.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Biomasse Herbsdorf“ (hier: Energiehof) beschlossen.

Im Laufe des Verfahrens wurde zur besseren Klarstellung der Bebauungsplan auf den Namen „Sondergebiet Energiehof Herbsdorf“ abgeändert.





Das geplante Gewerbe befindet sich in der Ortsababungssatzung „Herbsdorf“. Diese deckt jedoch baurechtlich in diesem Umfang ein solches Gewerbe nicht mehr ab, weswegen eine Überplanung erforderlich ist und der Bebauungsplan „Sondergebiet Energiehof Herbsdorf“ aufgestellt wird.

Mit der Bauleitplanung soll die Entwicklung des gewerblichen Energiehofes am Standort auf eigenem Grund ermöglicht werden. Die Planung soll dabei eine Nachverdichtung im bebauten Bestand sowie eine Erweiterung am südlichen Ortsrand ermöglichen.

Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Energiehof“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan weicht von der Darstellung im Flächennutzungsplan ab und wird daher im Parallelverfahren geändert.

Mit Schreiben vom 22.09.2023 der Gemeinde Nußdorf wird die Stadt Traunreut am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Energiehof Herbsdorf“ beteiligt.

Der Stadtrat Traunreut hat bereits in seiner Sitzung vom 30.03.2023 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen, dass seitens der Stadt Traunreut hierzu keine Anregungen vorgebracht werden.

Beschlussvorschlag:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Energiehof Herbsdorf“ der Gemeinde Nußdorf i. d. F. v. 01.08.2023 wiederum keine Anregungen vorgebracht.



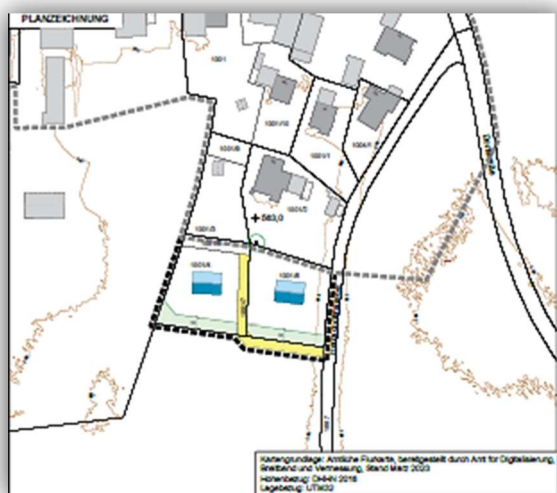
für 10	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Energiehof Herbsdorf“ der Gemeinde Nußdorf i. d. F. v. 01.08.2023 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

2.6 Aufstellung der Einbeziehungssatzung zur 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Herbsdorf“ der Gemeinde Nußdorf; - Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Nußdorf hat in seiner Sitzung vom 12.09.2023 gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung zur 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Herbsdorf“ beschlossen.

Auf den beiden Flurstücken, Flur-Nrn. 1001/4 und 1001/6 der Gemarkung Nußdorf, soll ein Baurecht geschaffen werden. Hierfür werden die beiden Flurstücke mittels einer Einbeziehungssatzung in die Ortsabrundungssatzung „Herbsdorf“ integriert. Damit befinden sie sich im Gebietscharakter eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO.



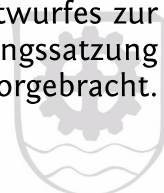
Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst eine westlich der Herbsdorfer Straße gelegene Fläche im südlichen Anschluss an den Ortsteil. Die Fläche ist bis auf ein Bestandsobjekt im Norden landwirtschaftlich genutzt.

Mit Schreiben vom 22.09.2023 der Gemeinde Nußdorf wird die Stadt Traunreut am Verfahren zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung zur 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Herbsdorf“ beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung zur 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Herbsdorf“ der Gemeinde Nußdorf i. d. F. v. 29.06.2023 keine Anregungen vorgebracht.



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

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung zur 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Herbsdorf“ der Gemeinde Nußdorf i. d. F. v. 29.06.2023 keine Anregungen vorgebracht.

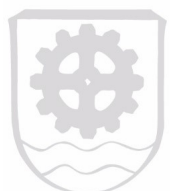
2.7 Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Traunslacht-Wolfgrube“ (nördlicher Ortsbereich von Chieming) der Gemeinde Chieming; - Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Chieming hat in seiner Sitzung vom 16.07.2019 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Traunslacht-Wolfgrube“ (nördlicher Ortsbereich von Chieming) beschlossen.

Aufgrund des Alters des Bebauungsplanes „Traunslacht-Wolfgrube“ (1986 in Kraft getreten), mit inzwischen 38 Änderungen und mit z. T. uneinheitlichen oder fehlerhaften Festsetzungen, ist dieser in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Traunstein nicht mehr rechtssicher anwendbar; er entspricht auch nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.



Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan sind die nun überplanten Flächen bereits als allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Grünflächen bzw. Gemeinbedarfsflächen gewidmet.



Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Traunschlacht-Wolfgrube“ wie bisher an den Darstellungen des Flächennutzungsplans; neue Siedlungsflächen werden nicht ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 43,11 ha und somit große Teile des Ortsbereichs von Chieming.

Mit Schreiben vom 26.09.2023 der Gemeinde Chieming wird die Stadt Traunreut am Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Traunschlacht-Wolfgrube“ (nördlicher Ortsbereich von Chieming) beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Traunschlacht-Wolfgrube“ (nördlicher Ortsbereich von Chieming) der Gemeinde Chieming i. d. F. v. 09.05.2023 keine Anregungen vorgebracht.

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

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Traunschlacht-Wolfgrube“ (nördlicher Ortsbereich von Chieming) der Gemeinde Chieming i. d. F. v. 09.05.2023 keine Anregungen vorgebracht.

**2.8 Änderung des Flächennutzungsplanes Traunreut für das Gebiet des Bebauungsplanentwurfes „Traunstraße – Ost“ im Ortsteil Sankt Georgen, im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 911/4, 911/5, 911/6, 911/7, 911/8, 911/9, 911/10, 911/11 und 913 der Gemarkung Stein a. d. Traun;
- Änderungsbeschluss**

Der Stadtrat Traunreut hat in seinen Sitzungen vom 22.10.2020 und 19.11.2020 beschlossen, für das Gebiet „Traunstraße – Ost“ im Ortsteil Sankt Georgen einen Bebauungsplan aufzustellen, und zwar im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB.

Nachdem das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB ab sofort nicht mehr angewendet werden kann, wird das laufende Bauleitplanverfahren „Traunstraße – Ost“ in das Regelverfahren übergeleitet.

Der Bebauungsplan kann erst dann in Kraft treten, wenn der Flächennutzungsplan ebenfalls im Regelverfahren geändert wurde (Mitteilung LRA Traunstein vom 20.07.2023). Der Änderungsbereich wird als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.





Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Beschlussvorschlag:

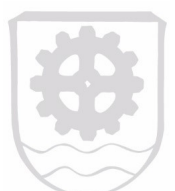
Der Stadtrat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes Traunreut für das Gebiet des Bebauungsplanentwurfes „Traunstraße – Ost“ im Ortsteil Sankt Georgen, im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 911/4, 911/5, 911/6, 911/7, 911/8, 911/9, 911/10, 911/11 und 913 der Gemarkung Stein a. d. Traun als „Wohnbaufläche (W)“.

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes Traunreut für das Gebiet des Bebauungsplanentwurfes „Traunstraße – Ost“ im Ortsteil Sankt Georgen, im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 911/4, 911/5, 911/6, 911/7, 911/8, 911/9, 911/10, 911/11 und 913 der Gemarkung Stein a. d. Traun als „Wohnbaufläche (W)“.

2.9 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chieming im Bereich Hart; - Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Chieming hat in seiner Sitzung vom 19.09.2023 die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Hart gebilligt.





Anlass für diese Flächennutzungsplanänderung ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Hart – Gewerbe- und Mischgebiet West“ im Parallelverfahren. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,65 Hektar.

Mit der Ausweisung eines Gewerbe- und Mischgebietes wird dem Bedarf an Gewerbeflächen in Hart Rechnung getragen und zugleich eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter angemessener Berücksichtigung von Umweltbelangen ermöglicht.

Zusätzlich sollen aufgrund des Bedarfs an Wohnbaufläche, Flächen für gemischte Nutzungen (Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung, welche das Wohnen nicht wesentlich stört) geschaffen werden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans dient neben der Wohnraumschaffung der Sicherung, der Erweiterung und Optimierung des im Ortsteil Hart bereits ansässigen Betriebs Landschaftspflege Mayer GmbH und damit der Schaffung und Sicherung von für die Gemeinde Chieming und die Region bedeutsamen Arbeitsplätzen.

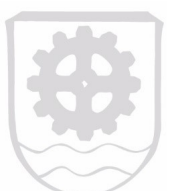




Abbildung 1: Änderungsbereich am nordwestlichen Ortsrand Hart der Gemeinde Chieming (amtliches Luftbild, 2020)

Mit Schreiben vom 11.10.2023 der Gemeinde Chieming wird die Stadt Traunreut am Verfahren zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes Chieming im Bereich Hart beteiligt.

Der Stadtrat Traunreut hat bereits in seiner Sitzung vom 25.05.2023 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen, dass seitens der Stadt Traunreut hierzu keine Anregungen vorgebracht werden.

Beschlussvorschlag:

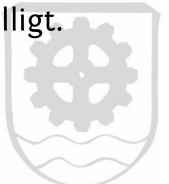
Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes Chieming im Bereich Hart der Gemeinde Chieming i. d. F. v. 19.09.2023 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

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

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes Chieming im Bereich Hart der Gemeinde Chieming i. d. F. v. 19.09.2023 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

2.10 Aufstellung des Bebauungsplanes „Hart – Gewerbegebiet und Mischgebiet West“ der Gemeinde Chieming; - Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Chieming hat in seiner Sitzung vom 19.09.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes „Hart – Gewerbe- und Mischgebiet West“ gebilligt.





Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteiles Hart und umfasst eine Fläche von ca. 1,65 Hektar.

Die Neuauflistung des Bebauungsplanes dient der Sicherung, der Erweiterung und Optimierung des im Ortsteil Hart bereits ansässigen Betriebs *Landschaftspflege Mayer GmbH*. Eine Erweiterung der Firma *Landschaftspflege Mayer GmbH* ist auf eigenem Grund nicht umsetzbar.

Zusätzlich sollen, aufgrund des Bedarfs an Wohnbaufläche, Flächen für gemischte Nutzungen (Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung, welche das Wohnen nicht wesentlich stört) geschaffen werden.

Der Geltungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Chieming, Ortsteil Hart, im südwestlichen Teil als Mischgebiet, im östlichen Teil als bedeutende innerörtliche Grünfläche und Ortsrandgrünfläche und im nördlichen Teil als Fläche für Wiese, Weide und Acker gewidmet.

Der Flächennutzungsplan Chieming wird im Parallelverfahren geändert.

Mit Schreiben vom 11.10.2023 der Gemeinde Chieming wird die Stadt Traunreut am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hart – Gewerbe- und Mischgebiet West“ der Gemeinde Chieming beteiligt.

Der Stadtrat Traunreut hat bereits in seiner Sitzung vom 25.05.2023 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen, dass seitens der Stadt Traunreut hierzu keine Anregungen vorgebracht werden.

Beschlussvorschlag:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hart – Gewerbe- und Mischgebiet West“ der Gemeinde Chieming i. d. F. v. 19.09.2023 wiederum keine Anregungen vorgebracht.



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

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hart – Gewerbe- und Mischgebiet West“ der Gemeinde Chieming i. d. F. v. 19.09.2023 wiederum keine Anregungen vorgebracht.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Hans-Peter Dangschat
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Thomas Gätzschmann

