



SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im k1-Saal
Beschlussorgan	STADTRAT
Sitzungstag	09.04.2025

Beginn	16:00 Uhr
Ende	16:20 Uhr

I. Ladung der Mitglieder des Beschlussorgans

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

Erster Bürgermeister Hans-Peter Dangschat und die Stadtratsmitglieder:

Bauregger Matthias
Czegan Martin
Danner Johannes
Dorfhuber Günther
Gampert-Straßhofer Stefanie
Gorzel Roger
Gruber Alexander
Haslwanter Andrea (ab 16:07 Uhr)
Jobst Johann
Kneffel Hans
Mirbeth Stephan
Mollner Michael
Obermeier Paul

Plontsch Ingo
Schroll Reinhold
Schupfner Markus
Seitlinger Bernhard
Stoib Christian
Trenker Adolf
Unterstein Konrad
Wildmann Alfred
Winkels Gerti
Winkler Josef
Dr. Winter Jürgen
Zembsch Helga
Zunhammer Angelika

Nicht erschienen war(en):

Bauer Simon
Füssel Andreas
Krogloth Oliver
Lauber Veronika

Grund (un)entschuldigt:

entschuldigt
entschuldigt
entschuldigt
entschuldigt

II. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans

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



III. Tagesordnung

1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Anning Mitte-West“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 524/T und 530/T, Gemarkung Stein a. d. Traun:
- Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss
2. Änderung des Bebauungsplanes nach §13a BauGB „Sankt Georgifeld“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 1106/12, Gemarkung Stein a. d. Traun:
- Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
3. 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Bereiche „Anning Mitte-West“, „Misch- und Gewerbegebiet östliche Stadtmitte“, „zw. Egernweg, J.-H.-Wichern-Str., Marien-, Kant- und Eichendorffstraße“ und „Bruckau“
- Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss
4. 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeon-Seebruck im Bereich des Ortsteils Lambach direkt am Chiemsee; Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB
5. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Malerwinkel“ im Bereich des Ortsteils Lambach direkt am Chiemsee in der Gemeinde Seeon-Seebruck; Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB
6. Bekanntgabe in nichtöffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse gemäß Art. 52 Abs. 3 GO i.V.m. § 22 Abs. 3 der Geschäftsordnung für den Stadtrat



IV. *Beschlüsse*

1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Anning Mitte-West“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 524/T und 530/T, Gemarkung Stein a. d. Traun: - Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss

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

- Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz
Schreiben vom 11.02.2025
- Gemeinde Palling
Schreiben vom 13.03.2025
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Traunstein
Schreiben vom 25.02.2025
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
Schreiben vom 18.03.2025
- Tiefbauverwaltung, Landratsamt Traunstein
Schreiben vom 12.02.2025
- Immissionsschutz, Traunstein
Schreiben vom 12.03.2025
- Untere Bauaufsichtsbehörde, Traunstein
Ohne Rückmeldung
- Regierung von Oberbayern, München
Ohne Rückmeldung
- Stadt Trostberg
Ohne Rückmeldung
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
Ohne Rückmeldung
- Bayerischer Bauernverband
Ohne Rückmeldung
- Bund Naturschutz Ortsgruppe Traunreut
Ohne Rückmeldung



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

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Traunstein**
Schreiben vom 26.02.2025

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

Die Zufahrt mit landwirtschaftlichen Maschinen zum Flurstück Fl.Nr. 530/28, 530/29, 530/30, 530 Teilfläche südlich und 132 südwestlich des BBP muss weiterhin sichergestellt sein. Die Zufahrt erfolgt bisher über einen Wiesenweg südlich auf der Fl.Nr. 524. Hier sollte auch beachtet werden, dass bei der Einfahrt in den Wiesenweg von der Fl.Nr. 370 sich eine 90 Grad Kurve befindet, hier sollte der BBP leicht zurückgesetzt werden, um auch mit größeren landwirtschaftlichen Maschinen einfahren zu können. Wir empfehlen hierzu die betroffenen Landwirte vor Ort in die Planung/Umsetzung aktiv mit einzubeziehen.

In den textlichen Hinweisen sollte auf jeden Fall folgender Passus aufgeführt werden: In der Umgebung des Baugebietes liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

Ansonsten bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu der Frage der Zufahrbarkeit zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen wurde seitens der Verwaltung am 19.03.2025 Rücksprache mit dem Antragsteller genommen.

Der Antragsteller hat hierzu mit dem Pächter des Grundstücks nochmals Rücksprache gehalten. Seitens der Eigentümer wird der Darstellung im Bebauungsplan ausdrücklich zugestimmt, weil in der Realität eine Ausrundung auf der im selben Eigentum stehenden benachbarten Flurnummer 520 besteht, die beibehalten wird, wodurch die ungehinderte Befahrbarkeit nach Westen sicherstellt ist. Durch die Abgrenzung der nördlich anschließenden neuen Baugrundstücke findet keine Verschlechterung gegenüber dem Satus Quo statt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis zur Duldung der Immissionen aus der benachbarten Landwirtschaft wird in den Satzungstext aufgenommen. Die Hinweise zur Zufahrt werden zur Kenntnis genommen.



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

Der Hinweis zur Duldung der Immissionen aus der benachbarten Landwirtschaft wird in den Satzungstext aufgenommen. Die Hinweise zur Zufahrt werden zur Kenntnis genommen.

für 26	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Der Hinweis zur Duldung der Immissionen aus der benachbarten Landwirtschaft wird in den Satzungstext aufgenommen. Die Hinweise zur Zufahrt werden zur Kenntnis genommen.

- **Bayernwerk Netz GmbH, Freilassing**
Schreiben vom 11.02.2025

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

Kabelplanung(en)

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

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.

2/2

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.



Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.“

Beschlussvorschlag:

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

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

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

für 26	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

- **Untere Naturschutzbehörde, Traunstein**
Schreiben vom 12.03.2025

„mit der Erweiterung des Bebauungsplanes „Anning Mitte- West“ bestehen keine naturschutzfachlichen und –rechtlichen Einwände.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsfläche im Ökoflächenkataster (ÖFK) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Erfassung durch die Stadt zu melden ist. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass Pflanzungen unmittelbar nach Fertigstellung der Bebauung, spätestens jedoch in der nächstfolgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen sind. Grundsätzlich sind die Bäume und die Sträucher dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.“

Beschlussvorschlag:

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Meldepflicht sowie zum Zeitpunkt und zur Pflege der festgesetzten Pflanzungen wird beachtet.

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

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Meldepflicht sowie zum Zeitpunkt und zur Pflege der festgesetzten Pflanzungen wird beachtet.



für 26	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Meldepflicht sowie zum Zeitpunkt und zur Pflege der festgesetzten Pflanzungen wird beachtet.

- **Wasserrecht und Bodenschutz, Traunstein**
Schreiben vom 11.03.2025

„Stellungnahme: Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen Einwände.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung hat im sog. Trennverfahren zu erfolgen und ist an den städtischen Kanal anzuschließen.

Niederschlagswasserbeseitigung;

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die wasserwirtschaftlichen Hinweise des Bebauungsplanes werden im Sinne der Stellungnahmen des Landratsamts Traunstein, Wasser- und Bodenschutz sowie des Wasserwirtschaftsamts Traunstein aktualisiert.

Der Verweis auf die Entwässerung im Trennsystem sowie auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung werden in den Satzungstext übernommen.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die wasserwirtschaftlichen Hinweise des Bebauungsplanes werden im Sinne der Stellungnahmen des Landratsamts Traunstein, Wasser- und Bodenschutz sowie des Wasserwirtschaftsamts Traunstein aktualisiert.

Der Verweis auf die Entwässerung im Trennsystem sowie auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung werden in den Satzungstext übernommen.

für 26	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die wasserwirtschaftlichen Hinweise des Bebauungsplanes werden im Sinne der Stellungnahmen des Landratsamts Traunstein, Wasser- und Bodenschutz sowie des Wasserwirtschaftsamts Traunstein aktualisiert.



Der Verweis auf die Entwässerung im Trennsystem sowie auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung werden in den Satzungstext übernommen.

- **Wasserwirtschaftsamt Traunstein**
Schreiben vom 25.02.2025

„Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.1.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger

führt. Wir verweisen daher auf §37 WHG. Hinweise auf mögliche Gefahren durch wild abfließendes Wasser auf das Plangebiet können im „UmweltAtlas Bayern – Karteninhalt Naturgefahren (siehe Internet: www.umweltatlas.bayern.de) eingesehen werden.

4.1.2 Oberflächengewässer

Südlich des geplanten Vorhabens verläuft der Anninger Bach, ein Gewässer III. Ordnung. Wir weisen darauf hin, dass für Anlagen, die sich im 60m - Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, gegebenenfalls eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich sein kann.

Abwasserentsorgung

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§55 Abs. 2 WHG). Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

4.2.1 Schmutzwasser

Die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen (Kanalisation, Mischwasserbehandlungsanlagen, Kläranlage) sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit durch die Stadt Traunreut zu überprüfen.

4.2.2 Niederschlagswasser

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu



entlasten. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik vor weiteren Planungen und Verfahrensschritten zu prüfen (Sickerfähigkeit, Schadstofffreiheit, Grundwasserflurabstand etc.). Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, empfehlen wir zusätzlich zu den in der Satzung (Hinweise durch Text) genannten Punkten 2.6, 2.7, 2.8, 2.9 und 2.10 noch folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:

- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- Ggf. wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten. Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u. ä.).

4.2.3 Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für WC-

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

4.3 Altlastenverdachtsflächen

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Schutz vor Starkregenereignissen wurden im Bebauungsplan für die einzelnen Bauräume bereits Höhenkoten für die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens festgesetzt, die jeweils 25 cm über dem Gelände am höchsten Punkt des Bauraums liegen. Der Satzungstext enthält darüber hinaus eine Reihe von Hinweisen zu einer hochwasserangepassten Bauweise. Die überbaubare Grundstücksfläche und Fläche für Garagen auf der dem Anninger Bach nächstgelegenen südlichen Parzelle befinden sich bereits außerhalb des 60m-Bereichs vom Ufer. Es wird somit keine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach Art. 20 BayWG erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die wasserwirtschaftlichen Hinweise zum Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen.



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

Die wasserwirtschaftlichen Hinweise zum Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen.

für 26	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Die wasserwirtschaftlichen Hinweise zum Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen.

- **Stadtwerke Traunreut**
Schreiben vom 17.03.2025

„Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist gesichert. Sollte für das Flurstück Nr. 524 für jede Bauparzelle eine Teilung mit jeweils eigener Flurnummer erfolgen, dann ist für beide Bauparzellen eine Wasser-Hausanschlussleitung jeweils im nördlichen und südlichen Eckbereich vom öffentlichen Straßenbereich ins Grundstück bereits vorhanden.

Abwasserentsorgung (Schmutzwasser):

Die Schmutzwasserentsorgung ist gesichert. Im Ortsteil Anning erfolgt die SW-Entsorgung um Großteil über ein Druckleitungssystem mit dazugehörigen Einzelpumpstationen für die jeweiligen SW-Hausanschlüsse. Für das Flurstück 524 ist im südlichen Eckbereich bereits ein Anschlusspunkt an die SWDruckentwässerung im Grundstück vorhanden, ein HA-Schacht mit Einzelpumpstation ist von den Stadtwerken noch zu errichten. Sollte für das Flurstück Nr. 524 eine Teilung für jede Bauparzelle mit jeweils eigener Flurnummer erfolgen, dann ist für die nördliche Bauparzelle ein neuer SW-Hausanschluss mit Einzelpumpstation und Anschluss ans Druckleitungssystem oder alternativ mit freiem Gefälle an den bestehenden SW-Kanal in der nördlich verlaufenden Kienbergstraße von den Stadtwerken zu erstellen. Die Kosten im privaten Bereich trägt ab Grundstücksgrenze hierfür der Grundstückseigentümer.

Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Dach- und Hofflächen ist komplett vor Ort auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Eine Einleitung in das bestehende Schmutzwasser-Druckleitungssystem ist nicht zulässig.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Grundstückerschließung beachtet.



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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Grundstückerschließung beachtet.

für 26	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Grundstückerschließung beachtet.

- **Regierung von Oberbayern**
Schreiben vom 21.03.2025

„Bereich Anning Mitte-West

Mit der 17. Flächennutzungsplanänderung sowie der parallel im Verfahren befindlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Anning Mitte-West“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung von zwei Wohnbauparzellen im Westen des Ortsteils Anning, südlich der Kienbergstraße, im östlichen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 524 der Gemarkung Stein a.d.Traun, geschaffen werden. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll im Zuge der vorliegenden Bauleitplanungen als allgemeines Wohngebiet mit Eingrünung nach Westen sowie Norden dargestellt bzw. festgesetzt werden. Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden an bestehende Wohnbebauungen und umfasst einschließlich Eingrünungsflächen ca. 0,23 ha. Im gegenständlichen Bebauungsplanentwurf wird konkretisierend festgesetzt, dass im Erweiterungsbereich nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 5,50 m zulässig sind.

Berührte Belange

Siedlungsstruktur

Die geplanten zwei Wohnbauparzellen nehmen die Flucht der südlich angrenzenden Wohnhäuser auf und können als Arrondierung der bestehenden Bebauung südlich der Kienbergstraße im Westen des Ortsteils Anning angesehen werden. Die verbleibende Freifläche zwischen den Ortsteilen Anning und Fasanenjäger ist jedoch zu erhalten und entsprechend zu sichern, um ein Zusammenwachsen der beiden Siedlungseinheiten und somit eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung zu verhindern (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 G, 3.1.3 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z). Unter dieser Voraussetzung ist die Planung mit den Erfordernissen der Siedlungsstruktur vereinbar.

Natur und Landschaft

Um den Belangen von Natur und Landschaft, in Hinblick auf eine schonende Einbindung der geplanten Wohngebäude in das Orts- und Landschaftsbild (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B II 3.1 Z) gerecht zu werden, bitten wir die Planung im Detail mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der angeführten Belange stehen Erfordernisse der Raumordnung



dem Änderungsbereich Anning Mitte-West der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sowie der 3. Änderung und Erweiterung des gleichnamigen Bebauungsplanes nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag:

Die grundsätzliche Zustimmung der Höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die untere Bauaufsichtsbehörde und die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Traunstein wurden im Verfahren beteiligt und haben keine Einwände gegen die Planung erhoben.

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

Die grundsätzliche Zustimmung der Höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die untere Bauaufsichtsbehörde und die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Traunstein wurden im Verfahren beteiligt und haben keine Einwände gegen die Planung erhoben.

für 26	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Die grundsätzliche Zustimmung der Höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die untere Bauaufsichtsbehörde und die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Traunstein wurden im Verfahren beteiligt und haben keine Einwände gegen die Planung erhoben.

Frau Stadträtin Haslwanter erscheint um 16:07 Uhr zur Sitzung.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat billigt den von AKFU Architekten, Germering gefertigten Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans für das Gebiet „Anning Mitte-West“ mit integriertem Grünordnungsplan vom Planungsbüro Hohmann Steinert, Übersee i. d. F. v. 29.01.2025 mit der Begründung i. d. F. v. 29.01.2025 einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB nochmals öffentlich auszulegen.

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

Der Stadtrat billigt den von AKFU Architekten, Germering gefertigten Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans für das Gebiet „Anning Mitte-West“ mit integriertem Grünordnungsplan vom Planungsbüro Hohmann Steinert, Übersee i. d. F. v. 29.01.2025 mit der Begründung i. d. F. v. 29.01.2025 einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen.



Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB nochmals öffentlich auszulegen.

für 27	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Der Stadtrat billigt den von AKFU Architekten, Germering gefertigten Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans für das Gebiet „Anning Mitte-West“ mit integriertem Grünordnungsplan vom Planungsbüro Hohmann Steinert, Übersee i. d. F. v. 29.01.2025 mit der Begründung i. d. F. v. 29.01.2025 einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB nochmals öffentlich auszulegen.

**2. Änderung des Bebauungsplanes nach §13a BauGB „Sankt Georgifeld“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 1106/12, Gemarkung Stein a. d. Traun:
- Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss**

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Traunstein
Schreiben vom 27.02.2025
- Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz
Schreiben vom 11.02.2025
- Gemeinde Seeon-Seebruck
Schreiben vom 20.02.2025
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Traunstein
Schreiben vom 25.02.2025
- Immissionsschutz, Traunstein
Schreiben vom 12.03.2025
- Regierung von Oberbayern, München
Schreiben vom 21.03.2025
- Untere Naturschutzbehörde, Traunstein
Schreiben vom 12.03.2025



- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
Schreiben vom 18.03.2025
- Bayernwerk Netz GmbH, Regensburg
Ohne Rückmeldung
- Bund Naturschutz Ortsgruppe Traunreut
Ohne Rückmeldung
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
Ohne Rückmeldung

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

- **Wasserrecht und Bodenschutz, Landratsamt Traunstein**
Schreiben vom 11.03.2025

„Stellungnahme: Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen Einwände.

Bodenschutz

Direkt nördlich des zu bebauenden Grundstückes schließt die Altlast „Georgifeld II“ an. Im Rahmen von Aushubarbeiten ist anfallendes belastendes Material unter Beachtung der abfallrechtlichen Vorgaben schadlos und ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu wird eine fachtechnische Begleitung der Aushubmaterialien durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen empfohlen.

Zur Vermeidung erhöhter Sickerwasserbewegungen und der Mobilisierung und Verlagerung von Schadstoffen im Untergrund darf keine Versickerung von Niederschlagswasser, das von Dach und Verkehrsflächen sowie sonstigen befestigten Flächen abfließt, im Bereich der (nördlichen) Altablagerung erfolgen.

Wir empfehlen Kellerluftproben bei den beiden westlichen Nachbarn nehmen zu lassen. Sollte hier eine erhöhte Schadstoffkonzentration festgestellt werden, wäre ein Kellerbau ggf. in Frage zu stellen.

Falls ein Keller gebaut werden soll, sollten keine Wanddurchbrüche in der nördlichen Wand erfolgen. Auf qualitativ hochwertige Materialauswahl und Bauausführung wäre zu achten.

Niederschlagswasserbeseitigung

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

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Anmerkungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wird diese zusammengefasst und in der Begründung unter Punkt 5 „Erschließung, Ver- und Entsorgung“ wie folgt eingefügt:

„Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen ist vor Ort auf den Grundstücken zu versickern. Es darf nicht in die



öffentliche Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden (Trennsystem). Zur Vermeidung erhöhter Sickerwasserbewegungen und der Mobilisierung und Verlagerung von Schadstoffen im Untergrund darf keine Versickerung von Niederschlagswasser, das von Dach und Verkehrsflächen sowie sonstigen befestigten Flächen abfließt, im Bereich der (nördlichen) Altablagerung erfolgen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Anmerkungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wird diese zusammengefasst und in der Begründung unter Punkt 5 „Erschließung, Ver- und Entsorgung“ wie folgt eingefügt:

„Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen ist vor Ort auf den Grundstücken zu versickern. Es darf nicht in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden (Trennsystem). Zur Vermeidung erhöhter Sickerwasserbewegungen und der Mobilisierung und Verlagerung von Schadstoffen im Untergrund darf keine Versickerung von Niederschlagswasser, das von Dach und Verkehrsflächen sowie sonstigen befestigten Flächen abfließt, im Bereich der (nördlichen) Altablagerung erfolgen.

für 27	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Anmerkungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wird diese zusammengefasst und in der Begründung unter Punkt 5 „Erschließung, Ver- und Entsorgung“ wie folgt eingefügt:

„Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen ist vor Ort auf den Grundstücken zu versickern. Es darf nicht in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden (Trennsystem). Zur Vermeidung erhöhter Sickerwasserbewegungen und der Mobilisierung und Verlagerung von Schadstoffen im Untergrund darf keine Versickerung von Niederschlagswasser, das von Dach und Verkehrsflächen sowie sonstigen befestigten Flächen abfließt, im Bereich der (nördlichen) Altablagerung erfolgen.

- **Stadtwerke Traunreut**
Schreiben vom 17.03.2025

„Seitens der Stadtwerke bitte ich bei Punkt 5 „Erschließung, Ver- und Entsorgung“ noch um folgende Ergänzung:

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen ist ausnahmslos komplett vor Ort auf den Grundstücken zu versickern. Es darf nicht in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden (Trennsystem).“



Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anmerkungen werden zusammengefasst und in der Begründung unter Punkt 5 „Erschließung, Ver- und Entsorgung“ eingefügt.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anmerkungen werden zusammengefasst und in der Begründung unter Punkt 5 „Erschließung, Ver- und Entsorgung“ eingefügt.

für 27	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anmerkungen werden zusammengefasst und in der Begründung unter Punkt 5 „Erschließung, Ver- und Entsorgung“ eingefügt.

- **Staatliches Bauamt, Traunstein**
Schreiben vom 13.03.2025

„Die Änderung des Bebauungsplangebiets befindet sich in einem Abstand von ca. 150m zur nördlich gelegenen Staatsstraße St 2104. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben u.U. im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Unter dem Punkt D.) WEITERE HINWEISE wird Folgendes ergänzt:

„Der Geltungsbereich befindet sich in einem Abstand von ca. 150m zur nördlich gelegenen Staatsstraße St 2104. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben u.U. im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.“

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Unter dem Punkt D.) WEITERE HINWEISE wird Folgendes ergänzt:
 „Der Geltungsbereich befindet sich in einem Abstand von ca. 150m zur nördlich
 gelegenen Staatsstraße St 2104. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich
 das Bauvorhaben u.U. im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet.
 Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von
 Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß
 den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht
 geltend gemacht werden.“

für 27	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
 Unter dem Punkt D.) WEITERE HINWEISE wird Folgendes ergänzt:
 „Der Geltungsbereich befindet sich in einem Abstand von ca. 150m zur nördlich
 gelegenen Staatsstraße St 2104. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich
 das Bauvorhaben u.U. im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet.
 Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von
 Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß
 den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht
 geltend gemacht werden.“

- **Wasserwirtschaftsamt**
 Schreiben vom 26.02.2025

„Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.1.1 Starkniederschläge

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

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

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

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



Hinweise auf mögliche Gefahren durch wild abfließendes Wasser auf das Plangebiet können im „UmweltAtlas Bayern – Karteninhalt Naturgefahren (siehe Internet: www.umweltatlas.bayern.de) eingesehen werden.

4.1.2 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt

Abwasserentsorgung

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§55 Abs. 2 WHG). Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

4.2.1 Schmutzwasser

Die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen (Kanalisation, Mischwasserbehandlungsanlagen, Kläranlage) sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit durch die Stadt Traunreut zu überprüfen.

4.2.2 Niederschlagswasser

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik vor weiteren Planungen und Verfahrensschritten zu prüfen (Sickerfähigkeit, Schadstofffreiheit, Grundwasserflurabstand etc.).

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, empfehlen wir folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:

- Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Wenn die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.
- Ggf. wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation



zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

4.2.3 Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Altlastenverdachtsflächen

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen. Das Landratsamt (Abteilung 6 - Gesundheit sowie SG 4.16 - Wasserrecht und SG 4.40 - Bauamt) erhält einen Abdruck der Stellungnahme.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anmerkungen werden zusammengefasst und in der Begründung unter Punkt 5 „Erschließung, Ver- und Entsorgung“ eingefügt.

Unter dem Punkt D.) WEITERE HINWEISE wird Folgendes ergänzt:

ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anmerkungen werden zusammengefasst und in der Begründung unter Punkt 5 „Erschließung, Ver- und Entsorgung“ eingefügt.

Unter dem Punkt D.) WEITERE HINWEISE wird Folgendes ergänzt:

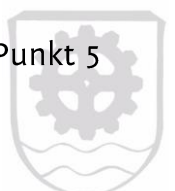
ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

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

für 27	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anmerkungen werden zusammengefasst und in der Begründung unter Punkt 5 „Erschließung, Ver- und Entsorgung“ eingefügt.



Unter dem Punkt D.) WEITERE HINWEISE wird Folgendes ergänzt:

ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

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

- **Landratsamt Traunstein, SG 4.40 Untere Bauaufsichtsbehörde**
Schreiben vom 11.03.2025

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Die Höhenlage OK FFB befindet sich ausgehend von den Höhenkoten aus dem Geoinformationssystem (GIS) ca. 0,6 bis 1 m über Urgelände und sollte daher hinsichtlich einer Absenkung geprüft werden, um größere Anschüttungen zu vermeiden.

Die gemittelte Höhenlage der Eckpunkte OK FFB sollte nach Möglichkeit nicht mehr als 0,3 m über Urgelände liegen.



Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Höhenlage wurde bereits im Vorfeld mit dem Antragsteller und der Stadt Traunreut abgestimmt. Die Festsetzung der Höhenlage wird gemäß den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans ausgeführt.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Höhenlage wurde bereits im Vorfeld mit dem Antragsteller und der Stadt Traunreut abgestimmt. Die Festsetzung der Höhenlage wird gemäß den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans ausgeführt.



für 27	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Höhenlage wurde bereits im Vorfeld mit dem Antragsteller und der Stadt Traunreut abgestimmt. Die Festsetzung der Höhenlage wird gemäß den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans ausgeführt.

Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Architektin Dipl.-Ing. (FH) Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Sankt Georgifeld“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1106/12, Gemarkung Stein a. d. Traun, Jahnstraße, i. d. F. v. 05.02.2025 mit der Begründung i. d. F. v. 05.02.2025, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

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

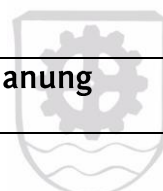
Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Architektin Dipl.-Ing. (FH) Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Sankt Georgifeld“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1106/12, Gemarkung Stein a. d. Traun, Jahnstraße, i. d. F. v. 05.02.2025 mit der Begründung i. d. F. v. 05.02.2025, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

für 27	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB die von Architektin Dipl.-Ing. (FH) Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14 b, 83308 Trostberg, gefertigte Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Sankt Georgifeld“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 1106/12, Gemarkung Stein a. d. Traun, Jahnstraße, i. d. F. v. 05.02.2025 mit der Begründung i. d. F. v. 05.02.2025, einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen, als Satzung.

3. **17. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Bereiche „Anning Mitte-West“, „Misch- und Gewerbegebiet östliche Stadtmitte“, „zw. Egernweg, J.-H.-Wichern-Str., Marien-, Kant- und Eichendorffstraße“ und „Bruckau“
- Behandlung der Anregungen – Billigungsbeschluss**

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



- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten
Schreiben vom 19.02.2025
- Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz
Schreiben vom 11.02.2025
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Schreiben vom 10.03.2025
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
Schreiben vom 18.03.2025
- Untere Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Traunstein
Schreiben vom 27.02.2025
- Infektionsschutz, Hygiene und Medizinalaufsicht
Schreiben vom 14.03.2025
- Gemeinde Nußdorf
Schreiben vom 25.02.2025
- Gemeinde Palling
Schreiben vom 13.03.2025
- Gemeinde Seeon-Seebruck
Schreiben vom 20.02.2025
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 11.02.2025
- Untere Naturschutzbehörde
Schreiben vom 12.03.2025
- Stadt Trostberg
Schreiben vom 12.03.2025

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

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Traunstein**
Schreiben vom 26.02.2025

„Für die Teilbereiche Traunwalchen, Anpassung Traunreut Mitte – Fläche 1, Anpassung Traunreut Mitte – Fläche 2, bestehen keine Einwände.“

Teilbereich Anning Mitte – West



Die Zufahrt mit landwirtschaftlichen Maschinen zum Flurstück Fl.Nr. 530/28, 530/29, 530/30, 530 Teilfläche südlich und 132 südwestlich des BBP muss weiterhin sichergestellt sein. Die Zufahrt erfolgt bisher über einen Wiesenweg südlich auf der Fl.Nr. 524. Hier sollte auch beachtet werden, dass bei der Einfahrt in den Wiesenweg von der Fl.Nr. 370 sich eine 90 Grad Kurve befindet, hier sollte der BBP leicht zurückgesetzt werden, um auch mit größeren landwirtschaftlichen Maschinen einfahren zu können. Wir empfehlen hierzu die betroffenen Landwirte vor Ort in die Planung/Umsetzung aktiv mit einzubeziehen.

In den textlichen Hinweisen sollte auf jeden Fall folgender Passus aufgeführt werden: In der Umgebung des Baugebietes liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

Ansonsten bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt. Für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen veranlasst.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt. Für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen veranlasst.

für 27	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt. Für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen veranlasst.

- **Bayernwerk Netz GmbH, Freilassing**
Schreiben vom 13.02.2025

„Der Netzbetrieb des Stromnetzes der Stromnetz Traunreut GmbH liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

gegen die o. g. Änderungen der Flächennutzungspläne bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.
Für die Flächen in Anning Mitte, Traunwalchen, Traunreut Mitte (Gartenstraße)



wurden bereits Stellungnahmen abgegeben. Diese behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
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, bzw. beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.“

Beschlussvorschlag:

Das grundsätzliche Einverständnis wird zur Kenntnis genommen. Zur Fläche in Anning wurden im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens Hinweise abgegeben, die dort zu beachten sind. Für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen veranlasst.

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

Das grundsätzliche Einverständnis wird zur Kenntnis genommen. Zur Fläche in Anning wurden im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens Hinweise abgegeben, die dort zu beachten sind. Für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen veranlasst.

für 27	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Das grundsätzliche Einverständnis wird zur Kenntnis genommen. Zur Fläche in Anning wurden im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens Hinweise abgegeben, die dort zu beachten sind. Für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen veranlasst.

- **DB AG – DB Immobilien**
Schreiben vom 26.02.2025

„In Hinblick auf eine zukünftige Bebauung weisen wir schon jetzt darauf hin, dass die Abstandsflächen gemäß LBO (§ 6 BayBO) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten sind. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.



Wir weisen darauf hin, dass im Zuge dieses Verfahrens keine Sparten- und Leitungsermittlung vorgenommen wurde. Abschließend weisen wir darauf hin, dass der o. g. Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 2 BauGB eine vorbereitende Bauleitplanung darstellt. Wir behalten uns vor, zu dem o. g. Verfahren und zu Bebauungsplänen, die sich aus diesem Flächennutzungsplan entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine direkte Betroffenheit der Bahn liegt nur bei der Fläche an der Gartenstraße in Traunreut Mitte (Fläche 2) vor. Änderungen des Flächennutzungsplans sind nicht veranlasst. Zu der zugrundeliegenden, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellten 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 “MI und GE östlich Stadtmitte“ hat die DB AG – DB Immobilien Hinweise abgegeben, die im Zuge der Behandlung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine direkte Betroffenheit der Bahn liegt nur bei der Fläche an der Gartenstraße in Traunreut Mitte (Fläche 2) vor. Änderungen des Flächennutzungsplans sind nicht veranlasst. Zu der zugrundeliegenden, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellten 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 “MI und GE östlich Stadtmitte“ hat die DB AG – DB Immobilien Hinweise abgegeben, die im Zuge der Behandlung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

für 27	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine direkte Betroffenheit der Bahn liegt nur bei der Fläche an der Gartenstraße in Traunreut Mitte (Fläche 2) vor. Änderungen des Flächennutzungsplans sind nicht veranlasst. Zu der zugrundeliegenden, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellten 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 “MI und GE östlich Stadtmitte“ hat die DB AG – DB Immobilien Hinweise abgegeben, die im Zuge der Behandlung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

- **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München**
Schreiben vom 05.03.2025

„Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:
Vonseiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Einwände gegen die o.g. Planung.



Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

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

Art. 8 (2) BayDSchG:

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

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese 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)“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen veranlasst. Auf Ebene der nachfolgenden bzw. der bei den berichtigten Flächen zugrundeliegenden Bebauungspläne sind jeweils Hinweise auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG enthalten.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen veranlasst. Auf Ebene der nachfolgenden bzw. der bei den berichtigten Flächen zugrundeliegenden Bebauungspläne sind jeweils Hinweise auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG enthalten.

für 27	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen veranlasst. Auf Ebene der nachfolgenden bzw. der bei den berichtigten Flächen zugrundeliegenden Bebauungspläne sind jeweils Hinweise auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG enthalten.



- **Staatliches Bauamt Traunstein**
Schreiben vom 13.03.2025

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

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Traunreut umfasst Änderungen in 4 verschiedenen Bereichen der Stadt Traunreut.

Die Anpassung im Bereich Traunreut Mitte – Fläche 1 befindet sich mit ca. 30 m Abstand neben der Staatsstraße 2096. Eine direkte Zufahrt zur Staatsstraße 2096 darf nicht angelegt werden. Die Erschließung des Grundstücks hat zwingend über die Eichendorffstraße oder die Elbestraße zu erfolgen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Baufläche im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Durch die anderen 3 Änderungsbereiche werden die Belange des Staatlichen Bauamts Traunstein nicht berührt.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist auf Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Das zugrundeliegende Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Traunreut-Mitte“ wird zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist auf Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Das zugrundeliegende Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Traunreut-Mitte“ wird zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt.

für 27	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist auf Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Das zugrundeliegende Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Traunreut-Mitte“ wird zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt.

- **Tiefbauverwaltung, Landratsamt Traunstein**
Schreiben vom 12.02.2025

„zu u. a. 17. Änderung des FNP der Stadt Traunreut nimmt die Tiefbauverwaltung des Landkreises Traunstein wie folgt Stellung:



bei Punkten 3.1 (Anning Mitte-West), 4.1 (Änderungsbereich Traunwalchen) und 4.2 (Anpassung Traunreut Mitte – Fläche 1) werden die Belange der Tiefbauverwaltung des Landkreises Traunstein jeweils nicht berührt.

Zu Punkt 4.2 (Anpassung Traunreut Mitte – Fläche 2, BP-Änderung „Misch u. Gewerbegebiet östlich Stadtmitte“) hat die Tiefbauverwaltung des Landkreises Traunstein bereits am 10.08.2017 umfassend Stellungnahme abgegeben.

Diese Stellungnahme gilt auch in der nun vorgelegten 17. FNP Änderung weiterhin unverändert fort.“

Stellungnahme vom 10.08.2017:

„Folgendes bitten wir zu beachten:

1. Die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrten dürfen nicht beeinträchtigt werden. Im Bereich der Einmündungen zur Kreisstraße sind die erforderlichen Sichtdreiecke nach RASt Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) mit 5 m (gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße) x 70 m textlich und zeichnerisch festzusetzen. Innerhalb dieser Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,80 m Höhe sowie Stellplätze nicht zulässig. Auch hochstämmige Bäume stellen – insbesondere bei einem größeren Stammdurchmesser – eine Sichtbehinderung dar.
2. Der Verkehrsfluss auf der Kreisstraße, die Leistungsfähigkeit sowie die Funktion der Kreisstraße, darf nicht beeinträchtigt werden.
3. Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.
4. Wir weisen darauf hin, dass grundsätzlich bei Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen innerhalb der Ortsdurchfahrt ein Mindestabstand von 2 m vom Straßengrundstück einzuhalten ist. Zudem ist ein Abstand einzuhalten, bei dem Sichtdreiecke und Lichtraum auf Dauer freigehalten werden. Durch Baumwurzeln entstehende Schäden an der Fahrbahn und deren Nebenanlagen (Straßenentwässerung usw.) sind vom Verursacher ordnungsgemäß zu beheben und die Kosten zu tragen. Es ist auf jeden Fall erforderlich, evtl. geplante Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen rechtzeitig vor Pflanzung mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen.
5. Für Schäden, die dem Grundstück oder der Einfriedung des Antragstellers durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser, der Durchführung des Straßenwinterdienstes oder durch den Straßenverkehr allgemein erwachsen, stehen dem Antragsteller und seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche gegen den Landkreis Traunstein zu.
6. Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmemissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße werden vom Landkreis nicht übernommen.
7. Einfriedungen entlang der Kreisstraße sind in einem Abstand von mindestens 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze anzulegen.“



Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird in der Stellungnahme Bezug genommen auf die berichtigte Fläche Traunreut-Mitte Fläche 2 (Gartenstraße), die jedoch nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens ist, sondern lediglich nachrichtlich im Wege der Berichtigung angepasst wird. Weder vom Inhalt noch zeitlichen Bezug (Verweis auf eine Stellungnahme von 2017 zu einem Bebauungsplanverfahren, das erst 2024 durchgeführt wurde) ist die Stellungnahme der Tiefbauverwaltung nachzuvollziehen.

In dem Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 wurde seitens der Tiefbauverwaltung keine Stellungnahme abgegeben. Vermutlich liegt hier ein Irrtum vor. Änderungen der 17. Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

für 27	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- **Wasserwirtschaftsamt Traunstein**
Schreiben vom 11.02.2025

„bei der vorgesehenen 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der vorgesehenen Bebauungsplanänderungen „Anning Mitte-West“, „Traunwalchen Bruckau“, „Traunreut Mitte“ - Fläche 1 und „Traunreut Mitte“ - Fläche 2 ergeben sich aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.

Die Vorgaben und fachlichen Informationen und Empfehlungen in unserer Stellungnahme zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Anning Mitte-West“ gelten inhaltlich auch im vorliegenden Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan.

Für die anderen o. g. Gebiete in Traunwalchen und Traunreut Mitte liegen uns keine Unterlagen vor. Wir bitten, uns in den anstehenden Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.“

Hinweis zum Verfahren Anning Mitte-West:

„Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.1.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden



solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf §37 WHG. Hinweise auf mögliche Gefahren durch wild abfließendes Wasser auf das Plangebiet können im „UmweltAtlas Bayern – Karteninhalt Naturgefahren (siehe Internet: www.umweltatlas.bayern.de) eingesehen werden.

4.1.2 Oberflächengewässer

Südlich des geplanten Vorhabens verläuft der Anninger Bach, ein Gewässer III. Ordnung. Wir weisen darauf hin, dass für Anlagen, die sich im 60m - Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, gegebenenfalls eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich sein kann.

Abwasserentsorgung

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§55 Abs. 2 WHG). Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

4.2.1 Schmutzwasser

Die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen (Kanalisation, Mischwasserbehandlungsanlagen, Kläranlage) sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit durch die Stadt Traunreut zu überprüfen.

4.2.2 Niederschlagswasser

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik vor weiteren Planungen und Verfahrensschritten zu prüfen (Sickerfähigkeit, Schadstofffreiheit, Grundwasserflurabstand etc.). Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, empfehlen wir zusätzlich zu den in der Satzung (Hinweise durch Text) genannten Punkten 2.6, 2.7, 2.8, 2.9 und 2.10 noch folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:

- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, ist beim



Landratsamt eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

- Ggf. wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten. Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u. ä.).

4.2.3 Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

4.3 Altlastenverdachtsflächen

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bebauungspläne der Gebiete in Traunwalchen und Traunreut Mitte sind bereits in Kraft getreten, die Behörden wurden hier bereits beteiligt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt lediglich nachrichtlich im Wege der Berichtigung. Die Hinweise werden ansonsten zur Kenntnis genommen und auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans Anning Mitte-West berücksichtigt. Änderungen der 17. Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

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

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

für 27	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

- **Regierung von Oberbayern**
Schreiben vom 21.03.2024

„Bereiche „Traunwalchen“ an der Kapellenstraße und „Traunreut Mitte“ zwischen Martin-LutherStraße und Gartenstraße



Die Anpassungen des Flächennutzungsplanes im Bereich „Traunwalchen“ an die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Bruckau“ (rechtskräftig seit 23.08.2024) sowie im Bereich „Traunreut Mitte“ an die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Misch- und Gewerbegebiet Stadtmitte“ (rechtskräftig seit 31.08.2024) haben wir zur Kenntnis genommen.

In deren Rahmen wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen zur Errichtung von Kindertagesstätten geschaffen. Hierzu hatten wir mit Schreiben vom 15.07.2024 (Bereich Traunwalchen) bzw. 28.06.2024 (Bereich Traunreut Mitte) Stellung genommen und darin festgestellt, dass die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Bereich „Traunreut Mitte“ südlich der Eichendorffstraße

Laut telefonischer Rücksprache mit der Stadt Traunreut beabsichtigt diese zudem das Areal der ehemaligen Post (ca. 0,44 ha), westlich der Staatsstraße St 2096, zwischen der Eichendorffstraße im Norden und der Elbestraße im Süden, zukünftig von Gemeinbedarfsfläche in ein Mischgebiet umzuwidmen. Hierfür sei die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Traunreut Mitte“ vorgesehen, die sich jedoch noch nicht im Verfahren befinde.

Einer Umwidmung stünden Erfordernisse der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Aufgrund der Lage an der Staatsstraße St 2096 wären die Belange des Immissionsschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 8) mit der zuständigen Fachbehörde abzuklären.“.

Beschlussvorschlag:

Die grundsätzliche Zustimmung der Höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die untere Bauaufsichtsbehörde und die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Traunstein wurden im Verfahren beteiligt und haben keine Einwände gegen die Planung erhoben. Für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen veranlasst.

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

Die grundsätzliche Zustimmung der Höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die untere Bauaufsichtsbehörde und die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Traunstein wurden im Verfahren beteiligt und haben keine Einwände gegen die Planung erhoben. Für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen veranlasst.

für 27	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Die grundsätzliche Zustimmung der Höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die untere Bauaufsichtsbehörde und die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Traunstein wurden im Verfahren beteiligt und haben keine Einwände gegen die Planung erhoben. Für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen veranlasst.



Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat billigt den von AKFU Architekten, Germering gefertigten Entwurf 17. Änderung des Flächennutzungsplans i. d. F. v. 09.04.2025 mit der Begründung i. d. F. v. 09.04.2025 einschl. der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und die Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB nochmals zu veröffentlichen.

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

Der Stadtrat billigt den von AKFU Architekten, Germering gefertigten Entwurf 17. Änderung des Flächennutzungsplans i. d. F. v. 09.04.2025 mit der Begründung i. d. F. v. 09.04.2025 einschl. der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und die Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB nochmals zu veröffentlichen.

für 27	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Der Stadtrat billigt den von AKFU Architekten, Germering gefertigten Entwurf 17. Änderung des Flächennutzungsplans i. d. F. v. 09.04.2025 mit der Begründung i. d. F. v. 09.04.2025 einschl. der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen.

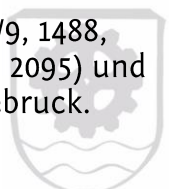
Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und die Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB nochmals zu veröffentlichen.

4. 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeon-Seebruck im Bereich des Ortsteils Lambach direkt am Chiemsee; Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Seeon-Seebruck hat in seiner Sitzung vom 27.06.2022 die Durchführung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Malerwinkel“ beschlossen.

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand des Gemeindegebiets im Ortsteil Lambach der Gemeinde Seeon-Seebruck und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan größtenteils als Sondergebiet „Gastronomie“ sowie im südwestlichen Bereich als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flurstücknummern 983/2, 987, 988, 990, 990/2, 993/3, 998/5, 998/6, 998/8, 998/9, 1488, 1489, 1490/1 und 1490/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 937 (Staatsstraße ST 2095) und 993 (Stichstraße im Nordosten). Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Seebruck.



Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung (blau) - ohne Maßstab!

Vorhabensbeschreibung:

Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeon-Seebruck schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Malerwinkel“, dessen Änderungsinhalt nachfolgend beschrieben ist.

Der frühere Gastronomie- und Hotelbetrieb „Malerwinkel“ wurde 2022 aufgrund baulicher Mängel und veränderter Anforderungen geschlossen. Die „Hotel Restaurant Malerwinkel GmbH“ plant nun eine Neuausrichtung mit einem Hotel (73 Zimmer, 146 Betten), einem Spabereich und einer differenzierten Gastronomie mit bis zu 302 Außen- und 211 Innenplätzen.

Da der Tourismus für Seeon-Seebruck wirtschaftlich wichtig ist und die Gästeunterkünfte rückläufig sind, hat die Gemeinde der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt. Das Konzept wurde hinsichtlich Landschaftsverträglichkeit überarbeitet, und der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung.



Beschlussvorschlag:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeon-Seebruck im Bereich des Ortsteils Lambach direkt am Chiemsee i.d.F.v. 10.02.2025 keine Anregungen vorgebracht.

für 27	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeon-Seebruck im Bereich des Ortsteils Lambach direkt am Chiemsee i.d.F.v. 10.02.2025 keine Anregungen vorgebracht.

5. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Malerwinkel“ im Bereich des Ortsteils Lambach direkt am Chiemsee in der Gemeinde Seeon-Seebruck; Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Seeon-Seebruck hat in seiner Sitzung vom 02.06.2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Malerwinkel“ beschlossen.

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand des Gemeindegebiets im Ortsteil Lambach der Gemeinde Seeon-Seebruck und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan größtenteils als Sondergebiet „Gastronomie“ sowie im südwestlichen Bereich als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 wird durch die Neufassung vollständig inklusive aller Änderungen verdrängt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flurstücknummern 983/2, 987, 988, 990, 990/2, 993/3, 998/5, 998/6, 998/8, 998/9, 1488, 1489, 1490/1 und 1490/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 937 (Staatsstraße ST 2095) und 993 (Stichstraße im Nordosten).





Vorhabensbeschreibung:

Der frühere Gastronomie- und Hotelbetrieb „Malerwinkel“ wurde 2022 aufgrund baulicher Mängel und veränderter Anforderungen geschlossen. Die „Hotel Restaurant Malerwinkel GmbH“ plant nun eine Neuausrichtung mit einem Hotel (73 Zimmer, 146 Betten), einem Spabereich und einer differenzierten Gastronomie mit bis zu 302 Außen- und 211 Innenplätzen.

Da der Tourismus für Seeon-Seebruck wirtschaftlich wichtig ist und die Gästeunterkünfte rückläufig sind, hat die Gemeinde der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt. Das Konzept wurde hinsichtlich Landschaftsverträglichkeit überarbeitet, und der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung.

Beschlussvorschlag:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Malerwinkel“ in der Gemeinde Seeon-Seebruck i.d.F.v. 10.02.2025 keine Anregungen vorgebracht.

für 27	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Malerwinkel“ in der Gemeinde Seeon-Seebruck i.d.F.v. 10.02.2025 keine Anregungen vorgebracht.



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

- **Ausschreibung des Betriebs der Kindertagesstätte Traunwalchen;
Auswahl eines Trägers**

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, dass die neue Kindertageseinrichtung in Traunwalchen an den kirchlichen Träger, den kath.- Kitaverbund Traun-Alz, vergeben wird. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, die weiteren Verfahrensschritte einzuleiten.

- **Beschluss über die Vergabe der Trägerschaft in der neu zu errichtenden Kindertageseinrichtung in der Gartenstraße**

Beschluss:

Die Trägerschaft für die neu zu errichtende Kindertageseinrichtung in der Gartenstraße wird an den **AWO-Kreisverband Traunstein e. V.** vergeben.

- **Neubau KITA Gartenstraße;
Auftragsvergabe für die Ausführung der Erdbau- und Baumeisterarbeiten (LV003)**

Beschluss:

Der Auftrag für die Ausführung der Baumeisterarbeiten für den Neubau einer Kindertagesstätte in der Gartenstraße in Traunreut wird an die mindestnehmende Firma Di-Qual Bauunternehmung GmbH & Co.KG, Fridolfing zum geprüften Angebotspreis von [REDACTED] einschließlich 19 % MwSt. vergeben. Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 17.12.2024.

- **Neubau KITA Gartenstraße;
Auftragsvergabe für die Ausführung der Zimmererarbeiten (LV004)**

Beschluss:

1. Die Kostenmehrung beim Gewerk Zimmererarbeiten in Höhe von [REDACTED] brutto werden zur Kenntnis genommen und genehmigt.
2. Der Auftrag für die Ausführung der Zimmererarbeiten für den Neubau einer Kindertagesstätte in der Gartenstraße in Traunreut wird an die mindestnehmende Firma Fa. Eder Holzbau GmbH, Bad Feilnbach zum geprüften



Angebotspreis von [REDACTED] einschließlich 19 % MwSt. vergeben.
Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 17.12.2024.

- **Neubau KITA Gartenstraße;
Auftragsvergabe für die Ausführung der Elektroinstallationsarbeiten (LV200)**

Beschluss:

Der Auftrag für die Ausführung der Elektroinstallationsarbeiten für den Neubau einer Kindertagesstätte in der Gartenstraße in Traunreut wird an die mindestnehmende Firma Elektro Schindler & Deck GmbH, Ampfing zum geprüften Angebotspreis von [REDACTED] einschließlich 19 % MwSt. vergeben. Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 16.12.2024.

- **Neubau KITA Gartenstraße;
Auftragsvergabe für die Ausführung der Heizung- und Sanitärinstallation (LV101)**

Beschluss:

Der Auftrag für die Ausführung der Arbeiten für die Heizung- und Sanitärinstallation für den Neubau einer Kindertagesstätte in der Gartenstraße in Traunreut wird an die mindestnehmende Firma Robert Aigner GmbH, Fridolfing zum geprüften Angebotspreis von [REDACTED] einschließlich 19 % MwSt. vergeben. Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 13.12.2024.

- **Neubau KITA Gartenstraße;
Auftragsvergabe für die Ausführung der Technische Anlagen in Außenanlagen (LV104)**

Beschluss:

1. Die Kostenmehrung beim Gewerk Technische Anlagen in Außenanlagen in Höhe von [REDACTED] brutto werden zur Kenntnis genommen und genehmigt.
2. Der Auftrag für die Ausführung der Arbeiten für die Technischen Anlagen in Außenanlagen für den Neubau einer Kindertagesstätte in der Gartenstraße in Traunreut wird an die mindestnehmende Firma Lampersberger GmbH – Tiefbau, Chieming, zum geprüften Angebotspreis von [REDACTED] einschließlich 19 % MwSt. vergeben.
Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 20.01.2025.



- **Neubau KITA Traunwalchen;
Auftragsvergabe für die Ausführung der Holzbau-, Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten**

Beschluss:

Der Auftrag für die Ausführung der Baumeisterarbeiten (LV 002) beim Neubau der KITA Traunwalchen wird an die mindestnehmende Fa. **Holzbau Huber GmbH**, Ensdorf 8a, 84559 Kraiburg, zum geprüften Angebotspreis in Höhe von [REDACTED] einschl. 19 % MwSt. vergeben.

Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 12.12.2024.

- **Straßensanierungen;
Auftragsvergabe für die Ausführung der Asphaltierungsarbeiten im Stadtgebiet für den Zeitraum 2025-2026**

Beschluss:

Der Auftrag für die Ausführung der Asphaltierungsarbeiten im Stadtgebiet im Zeitraum 2025-2026 wird an die mindestnehmende Firma STRABAG AG Surberg, zum geprüften Angebotspreis in Höhe von [REDACTED] einschl. 19 % MwSt. vergeben.
Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 27.01.2025.

- **Straßensanierungen;
Auftragsvergabe für die Ausführung der Pflasterarbeiten im Stadtgebiet für den Zeitraum 2025-2026**

Beschluss:

Der Auftrag für die Ausführung der Pflasterarbeiten im Stadtgebiet im Zeitraum 2025-2026 wird an die mindestnehmende Firma STRABAG AG Surberg, zum geprüften Angebotspreis in Höhe von [REDACTED] einschl. 19 % MwSt. vergeben.
Auftragsgrundlage ist das Kostenangebot vom 27.01.2025.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Hans-Peter Dangschat
Erster Bürgermeister



Schriftführerin

Sarah Wirth

