



SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Beschlussorgan	Sitzung im k1-Saal
Sitzungstag	Stadtrat Donnerstag, 27.11.2025
Beginn	16:00 Uhr
Ende	16:30 Uhr

A. Ladung der Mitglieder des Beschlussorgans

Der Vorsitzende eröffnete die Sitzung und stellte fest, dass alle Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Einwände dagegen wurden nicht vorgetragen.

Anwesend

Vorsitz

Name	Bemerkung
------	-----------

Hans-Peter Dangschat	
----------------------	--

Mitglieder

Name	Bemerkung
------	-----------

Simon Bauer	
Matthias Bauregger	
Martin Czepan	
Johannes Danner	
Stefanie Gampert-Straßhofer	
Roger Gorzel	
Alexander Gruber	
Andrea Haslwanter	
Johann Jobst	
Hans Kneffel	
Veronika Lauber	
Stephan Mirbeth	
Michael Mollner	
Paul Obermeier	
Ingo Plontsch	
Reinhold Schroll	
Markus Schupfner	
Bernhard Seitlinger	



Name

Christian Stoib
Adolf Trenker
Konrad Unterstein
Alfred Wildmann
Gerti Winkels
Josef Winkler
Dr. Jürgen Winter
Helga Zembsch
Angelika Zunhammer

Bemerkung**Abwesend**
Mitglieder

Name

Günther Dorfhuber
Andreas Füssel
Oliver Krogloth

Bemerkung

entschuldigt
unentschuldigt
entschuldigt



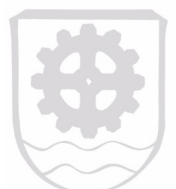
B. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans

Der Vorsitzende stellte die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest und erkundigte sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung. Es wurden keine Einwände vorgetragen.

C. Tagesordnung

I. Öffentlicher Sitzungsteil

TOP	Betreff	Vorlage
1	Aufstellung eines Bebauungsplan "Gewerbegebiet Äugelwald II" für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 536/738, Gemarkung Traunreut; Aufstellungsbeschluss	2025/044
2	Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Heiligkreuz Eglsee" der Stadt Trostberg; Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 1 BauGB	2025/083
3	Bekanntgabe in nichtöffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse gemäß Art. 52 Abs. 3 GO i.V.m. § 22 Abs. 3 der Geschäftsordnung für den Stadtrat	



D. Beschlüsse

I. Öffentlicher Sitzungsteil

Zu 1

**Aufstellung eines Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ägelwald II" für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 536/738, Gemarkung Traunreut;
Aufstellungsbeschluss**

Vorlagenummer: 2025/044

Der Stadtrat Traunreut hat in seiner Sitzung am 06.07.2023 die Erweiterung des Gewerbegebietes Ägelwald für das nördliche Grundstück mit der Fl.-Nr. 536/737 beschlossen. Weitere Grundstücke waren von der Erweiterung nicht betroffen. Die Verwaltung sollte aber mit dem angrenzenden Eigentümer (Fl.-Nr. 36/738) ins Gespräch gehen und ggf. mit in das Verfahren einbeziehen, da dieses direkt neben dem aktuellen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ägelwald“ liegt.

Aufgrund einer Verzögerung und Umplanung des Eigentümers auf der Fl.-Nr. 536/737 soll ein separates Verfahren durchgeführt werden. Somit kann eine schnelle Verwirklichung der Erweiterung herbeigeführt werden.

Planungsanlass:

Der Eigentümer der Fl.-Nr. 536/738 hat mit Schreiben vom 25.09.2025 einen Antrag zur Erweiterung des Bebauungsplanes bei der Stadt Traunreut gestellt. Art der zukünftigen Nutzung soll ein Großhandel für KfZ-Ersatzteile sein.

Aktuell ist das Grundstück unbebaut und wird als „Waldfläche“ genutzt.

Geltungsbereich:

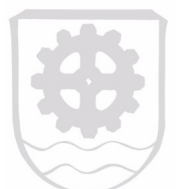
Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 536/78 und 536/729 (Teilfläche), Gemarkung Traunreut, sowie 612 (Teilfläche) und 613 (Teilfläche), Gemarkung Pierling, siehe Lageplan.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7.600 m².

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im derzeit geltenden Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Das Grundstück liegt direkt an der Gemeindeverbindungsstraße Frühlinger Spitz.

Lageplan:





Ziel und Zweck:

Die Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft am Standort Traunreut wird gezielt angestrebt. Mit der Bebauungsplanerweiterung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs im nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Äugelwald“ geschaffen werden.

Dabei soll die bestehende Verkehrsinfrastruktur genutzt werden und der Betrieb in den landschaftlichen Kontext eingebunden werden.

Damit wird den vorbereiteten Festsetzungen des Flächennutzungsplans entsprochen.

Es soll eine hochwertige Gewerbegebietsfläche entwickelt werden. Dazu sollen angemessen hohe Nutzungszahlen festgesetzt werden. Außerdem soll durch ein großzügiges Baufenster eine flexible Gebäudepositionierung ermöglicht werden.

Verfahren:

Das Bauleitplanverfahren wird im normalen Verfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt, da die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innentwicklung) nicht gegeben sind.

Alternativen:

Zu Sicherstellung der oben genannten städtebaulichen Ziele sind alternative Maßnahmen zu der vorgeschlagenen nicht erkennbar.

Beschluss:

1. Die Stadt Traunreut beschließt für den Geltungsbereich der Fl.-Nr. 536/738 und 536/729



- (TF), Gemarkung Traunreut, sowie 612 (TF) und 613 (TF), Gemarkung Pierling den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Äugelwald II“ aufzustellen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.
2. Der Bebauungsplan soll im normalen Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt werden.
 3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
 4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	28
Für den Beschluss:	26
Gegen den Beschluss:	2

Zu 2

Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Heiligkreuz Eglsee" der Stadt Trostberg; Stellungnahme als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Vorlagenummer: 2025/083

Der Bauausschuss der Stadt Trostberg hat in seiner Sitzung vom 15.07.2024 die frühzeitige Auslegung für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 13 „Heiligkreuz Eglsee“, im Bereich der Grundstücke Fl.-Nr. 1903/Teil, 1903/4, 1907, 1908, 1909, 1910, 1914/Teil und 1915/Teil, Gemarkung Heiligkreuz, Flurweg beschlossen.

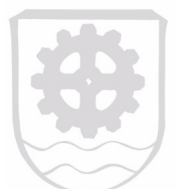
Anlass der Planung:

Der Bebauungsplan „Heiligkreuz - Eglsee“ dient der Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum in der Stadt Trostberg. So soll das bestehende Wohngebiet „Eglsee“ in Richtung Westen erweitert werden, um den erforderlichen Wohnungs- und Siedlungsentwicklungsraum für die nächsten Jahrzehnte bzgl. der Bevölkerungsprognosen abzudecken. Grundlage der Ausweisung des im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO ist die stetige Nachfrage einheimischer junger Familien nach Wohn- und Arbeitsraum. Unter zu Grundelegung des § 1 Abs. 3 und 5 BauGB wird damit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, sowie der Verantwortung gegenüber zukünftiger Generationen Rechnung getragen.

Ziel der Planung:

Das städtebaulich und grünordnerische Ziel dieses Bebauungsplanes ist im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum in der Stadt Trostberg unter Berücksichtigung grünordnerischen Belange. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, Wohnraum für die Bevölkerung unter Berücksichtigung eines knappen Flächenangebots und Vermeidung unnötiger Versiegelung von Boden zu schaffen. Deshalb soll dieser Bebauungsplan dem Wohnen dienen.

Geltungsbereich:



M
sind als rechteckige Baukörper auszuführen. Hierbei muss die Traufseite mindestens 20 %
se Gebelenseite.
tlichen Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. 5 der BayBO eingehalten werden, ist die Über-
Baugrenzen und Baulinien bis zu einer Tiefe von 1,50 m für untergeordnete Bauteile wie
der Balkone gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

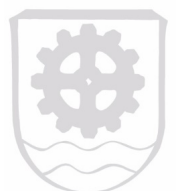
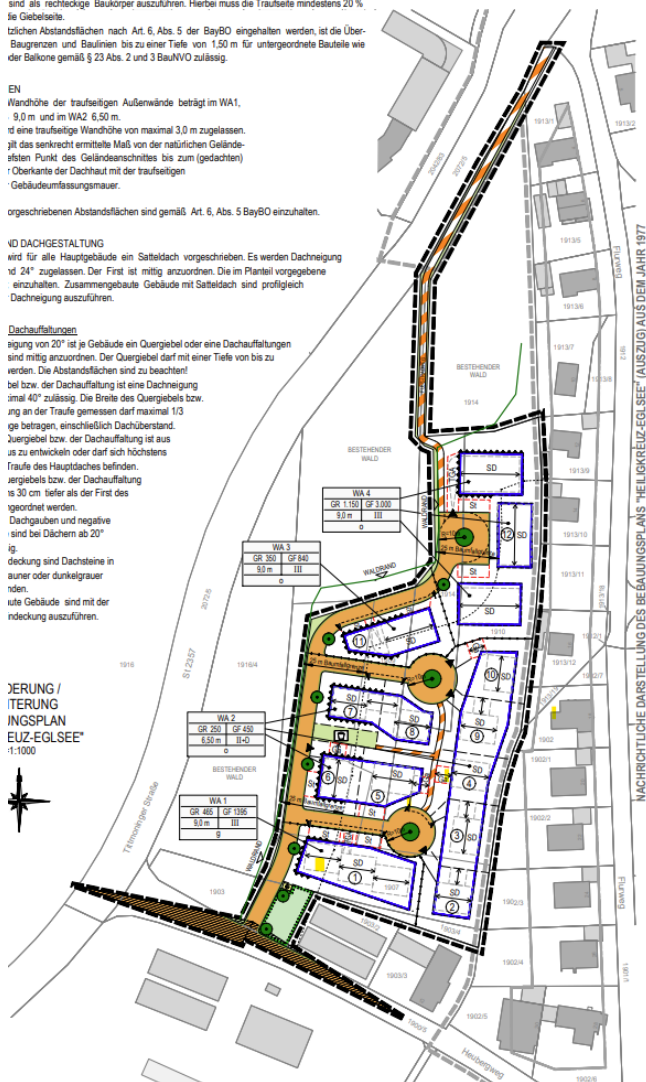
EN
Wandhöhe der traufseitigen Außenwände beträgt im WA1,
9,0 m und im WA2 6,50 m.
rd eine traufseitige Wandhöhe von maximal 3,0 m zugelassen.
glt das senkrecht ermittelte Maß von der natürlichen Gelände-
elkten Punkt des Geländeschnittes bis zum (gedachten)
r Oberkante der Dachhaut mit der traufseitigen
Gebäudeumfassungsmauer.

orgeschriebenen Abstandsflächen sind gemäß Art. 6, Abs. 5 BayBO einzuhalten.

VD DACHGESTALTUNG
wird für alle Hauptgebäude ein Satteldach vorgeschrieben. Es werden Dachneigung
nd 24° zugelassen. Der First ist mittig anzuordnen. Die im Planteil vorgegebene
einzuhalten. Zusammengebaute Gebäude mit Satteldach sind profilgleich
Dachneigung auszuführen.

Dachaufkaltungen
igung von 20° ist je Gebäude ein Quergiebel oder eine Dachaufkaltung
sind mittig anzuordnen. Der Quergiebel darf mit einer Tiefe von bis zu
werden. Die Abstandsflächen sind zu beachten!
bei bzw. der Dachaufkaltung ist eine Dachneigung
imal 40° zulässig. Die Breite des Quergiebels bzw.
ung an der Traufe gemessen darf maximal 1/3
ge betragen, einschließlich Dachüberstand.
Zergiebel bzw. der Dachaufkaltung ist aus
us zu entwickeln oder darf sich höchstens
Traufe des Hauptdaches befinden.
ergiebels bzw. der Dachaufkaltung
is 30 cm tiefer als der First des
geordnet werden.
Dachgauben und negative
sind bei Dächern ab 20°
ig.
deckung sind Dachsteine in
auner oder dunkelgrauer
nden.
sute Gebäude sind mit der
ndeckung auszuführen.

BEREINIGUNG /
ITERUNG
INGSPLAN
EULZ-EGLESEE"
1:1000





■ ■ ■ Geltungsbereich

Auszug Flächennutzungsplan / ohne Maßstab

Beschluss:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Heiligkreuz Eglsee“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1903/Teil, 1903/4, 1907, 1908, 1909, 1910, 1914/Teil und 1915/Teil, Gemarkung Heiligkreuz, Flurweg i.d.F. von 17.10.2025 keine Anregungen vorgebracht.

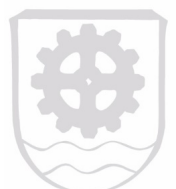
Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	28
Für den Beschluss:	28
Gegen den Beschluss:	0

Zu 3

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.-



STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Hans-Peter Dangschat
Erster Bürgermeister



Schriftführung

Sarah Wirth

