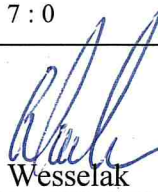


Amt: 2.1**Vorlagen:**

Sitzung des	Bauausschuss
am	28.07.2025
öffentlich/nichtöffentlich	öffentlich
vorberatend/beschließend	beschließend
Mitglieder	7
anwesend	7
für : gegen	7 : 0

Für die Richtigkeit des Auszuges

Trostberg, 01.08.2025


Wesselak

Es wird festgestellt, dass sämtliche Mitglieder des Bauausschusses zu der heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen worden sind und dass mehr als die Hälfte anwesend ist. Der Bauausschuss ist somit beschlussfähig.

Gegenstand:

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 Sondergebiet Landhandel Huber, Benetsham für das Grundstück FlNr. 471, Gemarkung Lindach

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat am 15.07.2024 (Beschluss-Nr.: 2024083) die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Sondergebiet Landhandel Huber“ im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 471 der Gemarkung Lindach beschlossen. Das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 22.05.2025 fand in der Zeit vom 26.05.2025 bis einschließlich 26.06.2025 (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB) statt. Während dieser Zeit gingen bei der Stadtverwaltung folgende Stellungnahmen bzw. Äußerungen oder Anregungen ein:

1. Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz (Eingang: 26.05.2025)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände werden nicht erhoben.

2. Tiefbauverwaltung, Landratsamt Traunstein (Eingang: 30.05.2025)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände werden nicht erhoben. Die Hinweise werden in den Bebauungsplan eingearbeitet bzw. berücksichtigt.

- Zu 1 bis 3: Eine Anbauverbotszone von 15 m (gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße) sowie die erforderlichen Sichtdreiecke nach RAL (Schenkellänge 5 m x 200 m) sind im Bebauungsplan einzutragen.
- Zu 4: Der textliche Hinweis Nr. 4 ist um den Absatz zu ergänzen.
- Zu 5: Punkt 6 der Hinweise ist entsprechend zu ergänzen.
- Zu 6 und 7: Die Hinweise werden dem Antragsteller im Abdruck zugeleitet.

3. Bayernwerk Netz GmbH (Eingang: 30.05.2025)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände werden nicht erhoben. Der Hinweis wird dem Antragsteller im Abdruck zugeleitet. In den textlichen Hinweisen unter Punkt 7 wird bereits ausreichend der Umgang in der Nähe von Erdkabeln beschrieben.

4. Stadtwerke Trostberg GmbH & Co. KG (Eingang: 30.05.2025)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände werden nicht erhoben.

5. Gemeinde Tacherting (Eingang: 03.06.2025)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände werden nicht erhoben.

6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (Eingang: 05.06.2025)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände werden nicht erhoben.

7. Immissionsschutz- und Abfallrecht, Landratsamt Traunstein (Eingang: 12.06.2025)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände werden nicht erhoben.

8. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG (Eingang: 09.07.2025)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände werden nicht erhoben.

9. Gemeinde Palling (Eingang: 12.06.2025)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände werden nicht erhoben.

10. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung (Eingang: 16.06.2025)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände werden nicht erhoben. Der Empfehlung, Abstimmung mit Fachbehörden und Berücksichtigung deren Vorschläge, zu den berührten Belangen „Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz“ sowie „Immissionsschutz“ im Verfahren wurde und wird bereits nachgekommen. Die vorliegende Planung entwickelt sich daraus. Anpassungen sind daher nicht erforderlich.

11. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern – Region 18 (Eingang: 18.06.2025)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände werden nicht erhoben.

12. Untere Bauaufsicht, Landratsamt Traunstein (Eingang: 20.06.2025)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände werden nicht erhoben. Unter den Hinweisen wird um Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte gebeten:

- Das Gelände fällt Richtung Norden leicht ab. An der Nordseite der ca. 52 m langen Halle wurde bereits aufgrund der Gebäudelänge deutlich angeschüttet. Das Urgelände am geplanten Standort liegt laut Geoinformationssystem (GIS) bei ca. 553,5 bis 554,5 m ü. NN. Die Höhenlage OK FFB ist auf 555,6 m ü. NN geplant. Da es sich um eine freistehende Anlage mit separatem Baufenster handelt, sollte die Höhenlage nach unten Richtung Urgelände korrigiert werden, was u.a. auch dem Erfordernis der sensiblen Einbindung aufgrund der Randlage zur freien Landschaft geschuldet ist.
- Die Festsetzung der Wandhöhen im Plan (7,2 m und 15,0 m) differiert zu den Erläuterungen in der Begründung unter Punkt 2: „...Es handelt sich dabei um eine technische Anlage mit drei ca. 17 m hohen Silobehältern und einer Einhausung für die Verladung in Lastwägen. Die Gesamthöhe der Anlage mit Förder-technik beträgt ca. 22,5 m. ...“ Ein Abgleich bzw. eine Klarstellung der Angaben sollte erfolgen.
- Aufgrund der exponierten Lage sollten neben den Baumplantungen, auch Möglichkeiten direkt an der Anlage hierzu geprüft und zur Eingrünung derselben genutzt werden.

Die Hinweise werden wie folgt bewertet und in den Bebauungsplan mit Begründung eingearbeitet bzw. berücksichtigt:

- Dem Wunsch einer sensibleren Einbindung der Höhenlage der Baukörper sollte nachgekommen werden. Dazu ist vor Ort der tatsächliche Baubestand in seiner Höhe durch Vermessung zu erfassen. Die Planung sollte dann dahingehend optimiert werden, ohne dass der Zufahrtsweg und die Wendemöglichkeit vor der Umfüllanlage für den Bauwerber eingeschränkt werden. Ziel ist die Höhenlage weiter nach unten Richtung Urgelände anzupassen.
- Der Einscrib ist im Planteil durch textliche Festsetzung (2.2) im Bebauungsplan weiter bestimmt. Von deren Bestimmung weicht auch die Erläuterung in der Begründung nicht ab. Die Höhen des Planeinschriebs gelten nur für Gebäude mit Bedachung. Für Förder- und Siloanlagen gelten zum Planeinscrib abweichende Wandhöhen. Eine Anpassung des Bebauungsplans ist hierzu daher nicht erforderlich.
- Um eine Überprüfung der Möglichkeiten zur Eingrünung der Anlage wird die Firma Geoplan gebeten. Sollten Möglichkeiten bestehen, ist die Grünordnungsplanung dem entsprechend im Bebauungsplan anzupassen.

13. Wasserrecht und Bodenschutz, Landratsamt Traunstein (Eingang: 25.06.2025)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände werden nicht erhoben.

14. Naturschutz- und Waldrecht, Landratsamt Traunstein (Eingang: 26.06.2025)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände werden nicht erhoben. Die Hinweise werden wie folgt in den Bebauungsplan eingearbeitet bzw. berücksichtigt:

- Zu Eingriffsregelung: Der vorletzte Satz unter Punkt 4 Eingriffsregelung der textlichen Festsetzungen ist zu ersetzen. Zukünftig soll der Satz lauten: „Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist unmittelbar nach Inbetriebnahme der Anlage, spätestens jedoch in der nächstfolgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen“.
- Rechtliche Sicherung: Bis zum Satzungsbeschluss ist die Ausgleichsfläche zugunsten der Gemeinde dinglich zu sichern. Die Verwaltung wird angewiesen, die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche vorzubereiten und bis zum Satzungsbeschluss umzusetzen.
- Umsetzung und Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach Umsetzung der Herstellungsmaßnahmen erfolgt eine Mitteilung der Gemeinde an das Landratsamt Traunstein, Sachgebiet Naturschutz und Waldrecht.
- Meldung Ökoflächenkataster: Nach Satzungsbeschluss erfolgt durch die Gemeinde Meldung an das Ökoflächenkataster.

15. Wasserwirtschaftsamt Traunstein (Eingang: 01.07.2025)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände werden nicht erhoben. Die Hinweise sind wie folgt im Bebauungsplan einzuarbeiten bzw. berücksichtigen:

- Zu 4.1 Oberflächenwasser: Der textliche Hinweis Nr. 4 wird als ausreichend erachtet und ist beizubehalten. Schutzmaßnahmen hat der Bauherr eigenverantwortlich vorzunehmen.
- Zu 4.2.1 Abwasserentsorgung, Schmutzwasser: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Weitere Ausweisungen von Wohn- und Gewerbeflächen, außer die vorliegende Planung, sind derzeit nicht vorgesehen. Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Kanalisation sind daher derzeit nicht weiter zu untersuchen.
- Zu 4.2.2 Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser: unter Textliche Hinweise Nr. 3 ist der Absatz ab dem letzten Satz gem. Vorschlag zu ergänzen bzw. zu ändern.
- Zu 4.2.3 u. 4.3: Die Hinweise werden dem Antragsteller im Abdruck zugeleitet.

16. Staatliches Bauamt Traunstein (Eingang: 10.07.2025)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwand wird wie folgt erhoben:

Im November/Dezember 2022 wurde die Zufahrt zur St 2093 ohne Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein geändert. Aufgrund dessen ist vom Nutzer zwingend vor Baubeginn eine neue Sondernutzungserlaubnis gem. Art. 19, BayStrWG einzuholen. Die im Jahr 2022 geänderte Zufahrt ist ggf. nach Vorgaben des Staatlichen Bauamts Traunstein zurückzubauen bzw. zu ändern. Das Staatliche Bauamt Traunstein ist hierbei von jeglichen Kosten freizustellen.

Weiter wird empfohlen, das Planungsgebiet zukünftig grundsätzlich über nur noch eine verkehrssichere Zufahrt (z.B. nördlich über das Flurstück 470/1) zu erschließen und die Zu- und Abfahrt zur St 2093 zu schließen.

Der Einwand bzw. Empfehlung wird wie folgt bewertet und in den Bebauungsplan mit Begründung eingearbeitet bzw. berücksichtigt.

Der Antragsteller hat eine neue Sondernutzungserlaubnis gem. Art. 19, BayStrWG für die Zufahrt zur St 2093 zu beantragen. Diese muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Sollten damit Umbaumaßnahmen an den vorhandenen Zufahrten verbunden sein, sind diese umgehend durch den Antragsteller auf eigene Kosten abzuändern bzw. rückzubauen.

Falls möglich sollte die Zufahrt zum „Landhandel Huber“ zukünftig nur über die Kreisstraße TS 51 erfolgen.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Einwände erhoben.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis. Nach Anpassung des Planentwurfs und weitere Abstimmungen entsprechend dem Sachverhalt wird der Planentwurf gebilligt und die förmliche Auslegung für die Dauer von einem Monat nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.