

Amt: 2.1

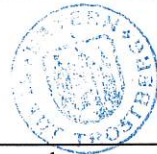
Vorlagen:

Sitzung des	Bauausschuss
am	08.12.2025
öffentlich/nichtöffentlich	öffentlich
vorberatend/beschließend	beschließend
Mitglieder	7
anwesend	7
für : gegen	7 : 0

Für die Richtigkeit des Auszuges

Trostberg, 11.12.2025

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 und 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 der Gemarkung Heiligkreuz, Flurweg

Billigung und Auslegung

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat am 15.07.2024 (Beschluss-Nr.: 2024082) die Änderung bzw. 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 der Gemarkung Heiligkreuz beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 17.10.2025 fand in der Zeit vom 27.10.2025 bis einschließlich 27.11.2025 (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB) statt. Während dieser Zeit gingen bei der Stadtverwaltung folgende Stellungnahmen bzw. Äußerungen oder Anregungen ein:

1. Gemeinde Tacherting vom 28.10.2025

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

2. Stadtwerke Trostberg vom 30.10.2025

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

3. Staatliche Bauamt Traunstein vom 04.11.2025

Die Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Seitens des Staatlichen Bauamtes Traunstein werden Einwände und fachliche Hinweise vorgebracht. Frühzeitig vor dem Baubeginn bzw. mit Beginn der Erschließungsplanung werden die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein abgestimmt und eine Vereinbarung darüber geschlossen. Die fachlichen Informationen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Trostberg hat ein schalltechnisches Gutachten beauftragt. Die daraus resultierenden notwendigen Lärmschutzmaßnahmen werden umgesetzt.

4. Gemeinde Altenmarkt vom 04.11.2025

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

5. Verwaltungsgemeinschaft Kirchweidach vom 04.11.2025

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

6. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 12.11.2025

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände werden nicht erhoben. Die Information über die bestehenden Telekommunikationslinien wird an alle Beteiligten weitergegeben. Mit der Telekom wird zu Beginn der Erschließungsplanung eine rechtzeitige Abstimmung erfolgen.

7. Untere Bauaufsichtsbehörde, Landratsamt Traunstein vom 12.11.2025

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis. Einwände werden nicht erhoben. Die Anregungen werden – nach erfolgter Abstimmung mit Planungsbüro - aufgenommen und in Plan und Satzung detailliert ergänzt.

8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein vom 13.11.2025

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

9. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 24.11.2025

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

10. Immissionsschutz- und Abfallrecht, Landratsamt Traunstein vom 24.11.2025

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Ingenieurbüro Hooock & Partner wurde mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Die Berechnungen zum Verkehrslärm sind abgeschlossen und die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen wurden bereits im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt. Auch die Lärmimmissionen des nahegelegenen Gewerbebetriebs wurden berücksichtigt und fließen in das Gutachten ein. Eine Lösung des hierbei erkannten Lärmkonflikts wird im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens erarbeitet. Das schalltechnische Gutachten ist spätestens zur Regelauslegung vollständig vorzulegen.

11. Wasserrecht und Bodenschutz, Landratsamt Traunstein vom 26.11.2025

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

12. Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 26.11.2025

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einwände werden nicht erhoben. Auf die Umsetzung der Festlegungen im Bebauungsplan wird die Stadt Trostberg hinwirken.

13. Naturschutz- und Waldrecht vom 27.11.2025

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu den Einwänden wird wie folgt Stellung genommen:

Umweltprüfung:

Zu Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung: Dem Einwand wird Rechnung getragen, die bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden werden aufgrund der überbaubaren Grundflächen als mittlere Auswirkungen bewertet, Kapitel 2.3.2 wird entsprechend angepasst.

Zu Wechselwirkungen: Auch wenn zwischen den einzelnen Schutzgütern regelmäßig Wechselwirkungen bestehen, ist in vorliegendem Fall aufgrund der Bestandssituation der Schutzgüter des Naturhaushaltes und der geplanten Bebauung nicht davon auszugehen, dass diese entscheidungserheblich sind. So liegt das Plangebiet u. a. außerhalb der vom Landesamt für Umwelt erhobenen wassersensiblen Bereiche, so dass auch bei zusätzlicher Versiegelung von keiner erheblichen Gefährdung durch Überschwemmungen auszugehen ist.

Eingriffsregelung:

Zu 1. Festsetzung von Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen: Dem Einwand wird Rechnung getragen, die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Dies umfasst auch die Maßnahmen, die bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs zur Berücksichtigung eines Planungsfaktors führten (s. Tabelle auf Seite 9 in Kapitel 3 des Umweltberichtes).

Zu 2. Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 1925, Gemarkung Heiligkreuz: Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet basiert auf einer Modellberechnung, die auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist. Die Wahrscheinlichkeit für eine Überschwemmung ergibt sich aus dieser Modellberechnung. Tatsächlich wurden in den letzten Jahrzehnten für diesen Bereich, in welchem auch die Kläranlage der Stadt Trostberg liegt, keine Überschwemmungen erfasst. An dem Entwicklungsziel „B441 - Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland“ wird festgehalten.

Zu 3. Entwicklungspflege Ausgleichsflächen: Der Empfehlung wird Rechnung getragen, anstelle der bislang festgesetzten Aushagerung durch 3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr über 3 Jahre wird eine mindestens 4-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr über 3 Jahre festgesetzt.

Zu 4. Unterhaltungspflege Ausgleichsflächen: Der Empfehlung wird Rechnung getragen, anstelle der bislang festgesetzten extensiven Nutzung durch 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr wird eine 2- bis 3-schürige Mahd festgesetzt. Zugleich wird ergänzt, dass die letzte Mahd möglichst ab Oktober stattfinden sollte.

Zu Hinweis: Dass eine Freilandhaltung von Hühnern mit mobilen Stall auf der Ausgleichsfläche ausgeschlossen ist, wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Zu Artenschutz:

Die Ergebnisse der von r2 Landschaftsarchitektur durchgeführten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurden am 02.12.2025 zur Verfügung gestellt. Es ergaben sich keine artenschutzrechtliche Einwände dazu.

14. Gemeinde Palling vom 02.12.2025

Die Gemeinde Palling sieht keine Erforderlichkeit für die Abgabe einer Stellungnahme.

15. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung vom 05.12.2025

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Detailabstimmung mit den Fachbehörden, u. a. untere Bauaufsicht, untere Naturschutzbehörde und Immissionsschutzbehörde wird bereits durchgeführt. Die absehbare Zahl der vorgesehenen Wohneinheiten wird in den Planunterlagen ergänzt. Erfordernisse der Raumordnung stehen somit nicht entgegen.

16. Stadt Traunreut vom 05.12.2025

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

Die interne Beteiligung der einzelnen Fachstellen bei der Stadtverwaltung ergab folgende Punkte:

Bei der Baumpflanzung in der Grünfläche ist auf das Sichtdreieck zu achten und die Ausgleichsflächen sind für die spätere Beitragsabrechnung getrennt nach Straßenfläche und Bauflächen auszuweisen bzw. aufzuschlüsseln.

Am Verfahren wurden zusätzlich die Brandschutzdienststelle Landratsamt Traunstein, der regionale Planungsverband Südostoberbayern, der Bund Naturschutz Traunstein, der Bauernverband, die Bayernwerke, die Freiwillige Feuerwehr Heiligkreuz und die Gemeinde Kienberg beteiligt. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben. Aus der Öffentlichkeit wurden ebenfalls 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.