Gemeinde Seeon-Seebruck, Landkreis Traunstein
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seeon - Seestraße 11“
(Wohnhof Seestraße 11)

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von 14 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus den Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung erfolgte vom 19.08.2024 bis einschließlich 30.09.2024

Inhalt

A	**Abwägung der Stellungnahmen**	**2**
A.1	Regierung von Oberbayern (SG10) Brandschutz 12.08.2024	2
A.2	Regierung von Oberbayern (SG 24.1) Raumordnung 26.09.2024	3
A.3	Regionaler Planungsverband 30.09.2024	6
A.4	Landratsamt Traunstein – Immissionsschutz- und Abfallrecht (SG 4.41) 05.09.2024	6
A.5	Landratsamt Traunstein – Naturschutz- und Waldrecht (SG 4.14) 16.09.2024	7
A.6	Landratsamt Traunstein – Untere Bauaufsichtsbehörde (SG 4.40) 02.10.2024	9
A.7	Wasserwirtschaftsamt Traunstein 26.09.2024	12
A.8	Bund Naturschutz Traunstein 30.09.2024	15
A.9	Bayrischer Landesverein für Heimatpflege e.V. 26.08.2024	17
A.10	Energienetze Bayern 11.09.2024	19
A.11	Vodafone 17.09.2024	21
A.12	Deutsche Telekom GmbH 26.09.2024	23
A.13	Bayernwerk 19.08.2024	24
A.14	Zweckverband der Harter Gruppe 13.08.2024	25
B	**Stellungnahmen mit – Keine Einwände**	**27**
B.1	Staatliches Bauamt Traunstein 09.08.2024	27
B.2	Landratsamt Traunstein – Tiefbau (SG 4.13) 08.08.2024	27
B.3	Landratsamt Traunstein – Verkehrswesen (SG 4.36) 12.08.2024	27
B.4	Landratsamt Traunstein – Wasserrecht und Bodenschutz (SG 4.16) 30.08.2024	27
B.5	Landratsamt Traunstein – Infektionssch., Hygiene, Medizinalauf. (SG 3.61) 23.08.2024	27
B.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 09.08.2024	27
B.7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 28.08.2024	27
B.8	Stadt Traunreut 04.10.2024	27
B.9	Gemeinde Chieming 08.08.2024	27
B.10	Verwaltungsgemeinschaft Obing 19.08.2024	27
B.11	Handwerkskammer für München und Oberbayern 25.09.2024	27
B.12	IHK für München und Oberbayern 27.09.2024	27
B.13	BayerNets GmbH 08.08.2024	27
B.14	Pledoc 26.08.2024	27
C	**Keine eingegangenen Stellungnahmen**	**28**

A Abwägung der Stellungnahmen

A.1 Regierung von Oberbayern (SG10) Brandschutz 12.08.2024

Stellungnahme zum BBP

(…) bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz — Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes — grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) — Arbeitsblätter W 331 und W 405 — auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23- 12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2020/2021, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 35 -Brandschutz-. Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1., Hydrantennetz:

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen befindet sich ein Hydrantennetz. Im Zuge des Bauvollzugs kann der Löschwasserbedarf berechnet und das Hydrantennetz bei Bedarf entsprechend erweitert werden.

Zu 2., Anfahrbarkeit mit Fahrzeugen der Feuerwehr:

Die mit dem Prüfsachverständigen für Brandschutz und dem Kreisbrandrat abgestimmte Brandschutzplanung sieht vor, dass ein möglicher Feuerwehrangriff von der Seestraße (Tempo-30-Zone) oder der Stichstraße von der Schulstraße aus erfolgen kann, da die maximale Entfernung von 50 m von der dortigen Stellfläche bis zu den Anleiterstellen nur geringfügig überschritten wird. Eine Zufahrt der Feuerwehr auf das Grundstück ist somit nicht erforderlich. Für die Stichstraße von der Schulstraße ist ein Halteverbot vorgesehen.

Zu 3. und 4., Rettungswege:

Bei dem geplanten Vorhaben befinden sich die Brüstungen der zum Anleitern bestimmten Fenster und Balkone (2. Rettungsweg) bis einschließlich des 2. Obergeschosses an keiner Stelle über 8 m über Gelände, so dass hier eine Personenrettung über Steckleitern möglich ist.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des 3. Obergeschosses (Turmbereich) befindet sich ca. 8,70 m über Gelände. In Abstimmung mit den Prüfsachverständigen von PHIplan und weiteren Planungsbeteiligten ist ein 2. baulicher Rettungsweg vorgesehen: Eine innenliegende Treppe vom Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse im 3. OG führt in das 2. OG, von dort aus weiter in ein Fluchttreppenhaus und weiter ins Freie. Somit sind keine Hubrettungsfahrzeuge erforderlich.

Ferner wurde ein zweiter Ausgang aus dem 2. Untergeschoss über eine notwendige Treppe in das 1. Untergeschoss, und von dort aus weiter über die Rettungswege aus der Mittelgarage, vorgesehen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.2 Regierung von Oberbayern (SG 24.1) Raumordnung 26.09.2024

Stellungnahme zum BBP

(…)

Berührte Belange

Siedlungsstruktur

Durch die vorliegende Planung soll eine bestehende Potenzialfläche der Innenentwicklung im Ortsteil Seeon einer intensiven baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Planung entspricht somit den raumordnerischen Erfordernissen der Innen- vor Außenentwicklung im Sinne Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z sowie Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G. Sie kann einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der Trag- und Funktionsfähigkeit der vorhandenen Infrastrukturen leisten und dient damit letztlich der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der bestehenden Siedlungsstruktur in der Gemeinde Seeon-Seebruck im Sinne LEP 1.2.6 G.

Die Planung sieht eine flächeneffiziente Nutzung des Plangebietes vor und wird damit dem Erfordernis des Flächensparens nach LEP 3.1.1 G in besonderer Weise gerecht. Die Planung kann mit der Vielfalt der vorgesehenen Wohnformen dazu beitragen, der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen.

Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz

Wir bitten die Planung im Detail mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, um den Belangen von Natur und Landschaft, in Hinblick auf eine möglichst schonende Einbindung des geplanten Wohnhofs in das Orts- und Landschaftsbild (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B II 3.1 Z), gerecht zu werden. Des Weiteren sind die Belange des Artenschutzes (vgl. LEP 7.1.6 G) mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären.

Immissionsschutz

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wurde auf Grundlage einer verkehrsgutachterlichen Stellungnahme eine schalltechnische Untersuchung durch die Ing.-GmbH C. Hentschel Consult erstellt. In dieser wurde die Immissionsbelastung aus der Seestraße im Westen und Norden sowie der Schulstraße im Osten berechnet und beurteilt. Es wurde festgestellt, dass die Lärmwerte an der Nord- und Westfassade des geplanten Neubaus sowohl tagsüber als auch nachts überschritten werden und Schallminderungsmaßnahmen erforderlich sind. Zum Schutz der Anwohner sollen passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude festgesetzt und mit Umsetzung des Vorhabens die Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Seestraße auf 30 km/h bis zur Einmündung in die Schulstraße verlängert werden.

Ob die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zutreffen und die diesbezüglich im gegenständlichen Planentwurf vom 17.07.2024 getroffenen Festsetzungen und Hinweise den Belangen des Immissionsschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLpIG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 8) ausreichend gerecht werden, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären.

Wasserwirtschaft / Klimawandelanpassung

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde durch die Crystal Geotechnik GmbH eine Geotechnische Stellungnahme erstellt, in welcher die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse in Hinblick auf den bestehenden, ca. 850 m südöstlich des Ortsteils Seeon im Waldgebiet Hochholz gelegenen, Trinkwasserbrunnen „IV Bauschberg" im Zusammenhang mit den vorgesehenen Baumaßnahmen im Einzugsgebiet des Brunnens dargelegt und beurteilt wurden. Zudem wurden die Überflutungsgefahr aus Sturzflutereignissen und eine Gefährdung des geplanten Wohnhofs durch den westlich gelegenen Klostersee sowie eine Beeinträchtigung des Sees durch die Baumaßnahmen bewertet. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass das Plangebiet gemäß Umweltatlas Bayern (Naturgefahren) westlich an einen wassersensiblen Bereich grenzt. Basierend auf den Ergebnissen der genannten Untersuchung wurden im Planentwurf Festsetzungen zum Grundwasserschutz und zur Versickerung getroffen sowie entsprechende Hinweise aufgenommen. Ebenso enthält der gegenständliche Entwurf Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse.

Ob durch die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen und Hinweise, die Belange des Grund- und Hochwasserschutzes (vgl. LEP 7.2.1 G, 7.2.2 G, 7.2.5 G) sowie der Klimawandelanpassung (vgl. LEP 1.3.2 G) ausreichend berücksichtigt werden, ist von den zuständigen Wasserrechtsbehörden zu beurteilen.

Ergebnis

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Seeon-Seestraße II" (Wohnhof Seestraße 11) trägt in besonderem Maße den raumordnerischen Erfordernissen der Innen- vor Außenentwicklung und des Flächensparens Rechnung. Die von der Planung betroffenen Belange von Natur und Landschaft einschl. Artenschutz, des Immissionsschutzes sowie der Wasserwirtschaft / Klimawandelanpassung sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu berücksichtigen.

Hinweis

Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassuncereq-ob.bavern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLpIG). Diese Bitte wird in

diesem Fall auch für den im Wege der Berichtigung anzupassenden Flächennutzungsplan ausgesprochen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zur Siedlungsstruktur:

In der Stellungnahme wird die Übereinstimmung mit den Zielen des LEP bzw. des Regionalplans, hinsichtlich Innen- vor Außenentwicklung, Flächensparen, Erhalt der Trag- und Funktionsfähigkeit der Infrastrukturen, Funktionsfähigkeit der Siedlungsstruktur und Bereitstellung verschiedener Wohnformen, bestätigt. Von Seiten der Regierung von Oberbayern gibt es hierzu somit keine Einwände.

Zu Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz:

Die Regierung von Oberbayern bittet im Hinblick auf die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie im Hinblick auf artenschutzfachliche Belange um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde bzw. der unteren Naturschutzbehörde. Siehe hierzu die Stellungnahmen der Unteren Bauaufsichtsbehörde und der UNB mit den entsprechenden Abwägungen.

Zum Immissionsschutz:

Die Regierung von Oberbayern weist darauf hin, dass, den vorliegenden Berechnungen folgend, Schallminderungsmaßnahmen zum Schutz der Anwohner wie z. B. passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude und eine Verlängerung der 30er Zone bis zur Schulstraße erforderlich sind. Beidem wird in der nun vorliegenden Planung entsprochen: Zum einen werden die im Lärmgutachten geforderten bzw. empfohlenen Schallminderungsmaßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung umgesetzt, zum anderen wird die Tempo- 30-Zone durch eine verkehrsrechtliche Anordnung wie gefordert verlängert. Weiter bittet die Regierung von Oberbayern jedoch um Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde. Siehe hierzu die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde und deren Abwägung.

Zu Wasserwirtschaft und Klimawandelanpassung:

Die Regierung von Oberbayern nimmt zur Kenntnis, dass Untersuchungen hinsichtlich der Lage im Einzugsbereich des Trinkwasserbrunnens Bauschberg, der Nähe zum Klostersee und möglicher Wechselwirkungen, dem Grundwasserstand und hinsichtlich der Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen durchgeführt wurden. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind u. a. als Festsetzungen und Hinweise in die Planung eingeflossen.

Die Regierung von Oberbayern weist außerdem darauf hin, dass das Planungsgebiet entlang der Seestraße an einen wassersensiblen Bereich (Klostersee) angrenzt. Dies wurde in die Begründung aufgenommen.

Darüber hinaus bittet die Regierung von Oberbayern um Beteiligung der zuständigen Wasserrechtsbehörden. Siehe hierzu die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein sowie des Landratsamtes Traunstein Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz mit den entsprechenden Abwägungen.

Zum Ergebnis:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bebauungsplan den Erfordernissen der Raumordnung, unter Berücksichtigung der o. g. Punkte und der Beteiligung der genannten Fachstellen, nicht entgegensteht.

Zum Hinweis:

Die Regierung von Oberbayern weist auf die Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems hin. Somit sollte nach Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Endausfertigung an die Planzentrale weitergeleitet werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.3 Regionaler Planungsverband 30.09.2024

Stellungnahme zum BBP

(…)

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Regionale Planungsverband Südostoberbayern verweist auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1, und hat keine ergänzenden Anmerkungen. Somit wird auf die Abwägung der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1, verwiesen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.4 Landratsamt Traunstein – Immissionsschutz- und Abfallrecht (SG 4.41) 05.09.2024

Stellungnahme zum BBP

(…)

Zur Stellungnahme wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Seeon-Seestraße II", einschließlich Begründung, Stand 17.07.2024 vorgelegt.

Weiterhin liegt die Schalltechnische Untersuchung des IB C. Hentschel Consult vom 17.06.2024 vor.

Das Gutachten ist damit älter als die aktuellste Planfassung. Unklar ist vermutlich deshalb der Bezug zu einem „Sondergebiet Seniorenwohnen" auf S. 2 des Gutachtens. Dies ist jedoch für die immissionsschutzfachliche Beurteilung nicht maßgeblich. Für die Schutzwürdigkeit der geplanten Wohnungen wird im Gutachten ein allgemeines Wohngebiet angesetzt. Dies entspricht auch der Ausweisung in den Planunterlagen.

Das Gutachten, einschließlich der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen, ist nachvollziehbar und plausibel und reicht für eine sachgerechte Abwägung der Gemeinde aus.

Das Gutachten umfasst als alternative Berechnung auch bereits die Verlängerung der 30er Zone, die in den aktuellen Planunterlagen/Begründung vorgesehen ist. Die Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm sind auf allgemeines Wohngebiet und die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h abgestimmt. Auch die Außenbereiche werden im Gutachten (vgl. Kap. 3.1, S. 4 und Kap 7.2) betrachtet. Wie im Gutachten beschrieben sind für Außenbereiche keine Grenzwerte festgelegt, die einzuhalten sind. Der Schutz des Außenbereiches ist im Einzelfall auszulegen und abzuwägen. Hierfür reichen die Ausführungen im Gutachten aus.

Das im Schreiben von [redacted] bemängelte Verkehrsgutachten bzw. die daraus resultierenden Verkehrszahlen sind immissionsschutzfachlich nicht nachprüfbar.

Von fachlicher Seite ergeben sich derzeit keine weiteren Anregungen oder Hinweise für die Gemeinde.

Hinweis:

Es handelt sich um die Stellungnahme des Sachgebiets Immissionsschutz. Anderweitige Stellungnahmen anderer Sachgebiete bzw. Träger öffentlicher Belange bleiben davon unberührt. Die notwendige Abwägung und Gewichtung der möglicherweise widerstreitenden öffentlichen Belange gern. § 1 Abs. 7 BauGB ist allein Aufgabe der planenden Gemeinde/ Stadt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende schalltechnische Untersuchung nachvollziehbar, plausibel und für eine sachgerechte Abwägung der Gemeinde ausreichend ist. Den im Gutachten geforderten oder vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen wird auf Ebene der Bauleitplanung entsprochen, die Tempo-30-Zone wird mittels einer verkehrsrechtlichen Anordnung bis zur Einmündung Schulstraße verlängert.

An einer Stelle in dem Gutachten ist von einem „Sondergebiet Seniorenwohnen“, statt von einem „Allgemeinen Wohngebiet“, die Rede; hier liegt ein Fehler vor. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Berechnungen, die unzutreffende Bezeichnung wird korrigiert.

Die Immissionsschutzbehörde ist mit einer Ausweitung der Tempo-30-Zone im Bereich des Vorhabens einverstanden.

Für Außenbereiche sind keine Grenzwerte hinsichtlich des Immissionsschutzes festgelegt; die Ausführungen im Gutachten hinsichtlich des Schutzes der Außenbereiche werden für ausreichend erachtet.

Der Immissionsschutzbehörde liegt von Seiten eines Einwenders aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme mit Kritik am Verkehrsgutachten vor. Die in der Stellungnahme geäußerte Kritik am Verkehrsgutachten wird von Seiten des LRA als immissionsschutzfachlich nicht nachprüfbar zurückgewiesen.

Der Hinweis bezüglich möglicherweise widerstreitender öffentlicher Belange bzw. deren Abwägung und Gewichtung wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.5 Landratsamt Traunstein – Naturschutz- und Waldrecht (SG 4.14) 16.09.2024

Stellungnahme zum BBP

(…) aus naturschutzfachlicher Sicht befindet sich der vorgelegte B-Planentwurf mit einer erheblichen Zunahme der Bebauungsdichte zu einem größeren Teil im 60-m-Bereich des Seeoner Klostersees, der auch als FFH und SPA-Gebiet ausgewiesen ist und Lebensraum vieler auch störungsempfindlicher Tierarten ist. Der geschützte Lebensraum des Sees ist insbesondere abhängig von einer intakten Wasserführung, die bereits durch den nachlassenden Zustrom aus den übrigen Seen und die dadurch ausbleibende Wasserabführung über den Eglsee mittelfristig beeinträchtigt wird.

Es ist daher aus naturschutzfachlicher Sicht unbedingt zu vermeiden und im Sinne einer FFH Verträglichkeitsuntersuchung gutachterlich noch nachzuweisen, dass die über dem

Grundwasserspiegel liegende Seeabdichtung nicht durch die Errichtung der tiefer liegenden doppelstöckigen Tiefgarage beeinträchtigt werden kann.

Im Übrigen wird die bauliche Dichte und fast vollständige Beseitigung der vorhandenen Grünstrukturen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild in dieser für die Erholung bedeutsamen landschaftlich hochwertigen Umgebung für naturschutzfachlich bedenklich und im Verfahren bisher nicht ausreichend berücksichtigt angesehen.

Nachdem auch im Verfahren nach §13a die allgemeinen Regeln des §1 Abs. 6 Nr. 7, Abs.7 i.V.m. §la Abs.2 S.3, Abs.5 BauGB unberührt bleiben, sind dementsprechend auch im beschleunigten Verfahren Umweltbelange zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Bitte überarbeiten sie daher die Planung in dieser sensiblen Lage entsprechend der Hinweise und legen sie erneut vor.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

In der Stellungnahme wird auf die teilweise Lage des Plangebiets im 60-m-Seebereich hingewiesen. Der See selbst ist als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und SPA Gebiet (Vogelschutzgebiet) ausgewiesen.

So wurden mögliche Wechselwirkungen im Zuge verschiedener Untersuchungen überprüft:

Es wurde eine FFH- und SPA-Verträglichkeitsabschätzung, unter Berücksichtigung der Seeabdichtung für das Gebiet erstellt. Diese kommt zu dem Schluss, dass keine FFH-VP erforderlich ist. Weiter wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. In dieser werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sowie der „Verantwortungsarten“, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Ferner wurden Gebäudekontrollen auf nutzbare Quartiere für Fledermäuse und Gebäudebrüter und Begehungen zur Erfassung potenzieller Vorkommen der Zauneidechse durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in Gutachten zusammengefasst, diese liegen der Begründung als Anlagen bei. Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass durch das Vorhaben, bei Umsetzung der im Gutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen, keine Vorkommen geschützter Arten entscheidend beeinträchtigt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde fordert einen gutachterlichen Nachweis, dass die Seeabdichtung durch die doppelstöckige Tiefgarage bzw. deren Errichtung nicht beeinträchtigt werden kann:

Der zusammenhängende Grundwasserspiegel liegt bei ca. 518 mNN und damit deutlich unter dem Seewasserspiegel von 532,8 m NN. Der See ist, wie daraus abgelesen werden kann, natürlich abgedichtet und „schwebt“ oberhalb des Grundwassers. Weiterführende Bodenuntersuchungen, siehe die Geotechnische Stellungnahme der GeoPlan GmbH vom 02.12.24, bestätigen dies: So konnten über die gesamte Sondiertiefe keine abdichtenden Bodenschichten in Form von bindigen Decklagen oder Seetonablagerungen festgestellt werden. Das Bauvorhaben befindet sich, wie die Untersuchungen bestätigen, außerhalb des Bereichs der Seesedimente des Klostersees, deren abdichtende Wirkung somit erhalten wird. Eine Beeinträchtigung des Sees durch den Bau einer Tiefgarage und einer Unterkellerung auf dem Grundstück Seestraße 11 in Seeon kann auf Basis der vorliegenden Erkundungsergebnisse somit ausgeschlossen werden.

In der Stellungnahme wird außerdem die Beseitigung der vorhandenen Grünstrukturen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild und die bauliche Dichte bemängelt:

Traditionell ist in Ortszentren eine höhere Dichte anzutreffen und somit oftmals weniger Begrünung üblich. In Abwägung mit dem Bedarf an Wohnraum, der Lage, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie des Primats der Innenentwicklung wird hier eine höhere Dichte angestrebt. Auch aufgrund der zentralen, innerörtlichen Lage in fußläufiger Entfernung zu den Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der Nähe zu ähnlich großen Baukörpern kann die Dichte als angemessen betrachtet werden. Jedoch wird eine angemessene Durchgrünung sichergestellt. Dahingehend wurden entsprechende Festsetzungen getroffen: So sind mind. 2 Laubbäume mit einer Wuchshöhe von 10 m und 6 weitere Bäume, z. B. Obstbäume, zu pflanzen. Für die Tiefgarage ist eine Mindestüberdeckung für eine angemessene Begrünung und Bepflanzung festgesetzt. Darüber hinaus

handelt es sich bei den vorhandenen Grünstrukturen lediglich um Großbüsche / Obstbäume, somit geht die geplante Grünausstattung darüber hinaus.

In der Stellungnahme wird außerdem darauf hingewiesen, dass auch im beschleunigten Verfahren Umweltbelange zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen sind:

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung erfolgte ein Verfahrenswechsel zum Regelverfahren.

Das BauGB lässt diesen Verfahrenswechsel zu: Das bisherige Beteiligungsverfahren entspricht den Rahmenbedingungen eines Verfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Somit wird die Beteiligung im weiteren Verfahren nach den Rahmenbedingungen der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind grundsätzlich in der bereits vorliegenden Begründung behandelt, jedoch wurde die Begründung hinsichtlich einer Wechselwirkung des geplanten Vorhabens mit den Schutzgebieten im Bereich des Klostersees sowie hinsichtlich der Seeabdichtung usw. noch detaillierter ausformuliert. Die im Regelverfahren notwendigen Unterlagen wie Umweltbericht, Eingriffsbewertung, artenschutzrechtliche Abschätzung und FFH-/SPA-Abschätzung wurden ebenfalls ergänzt und liegen nun den Unterlagen bei. Somit sind alle Anforderungen des Regelverfahrens erfüllt und der Bebauungsplan kann entsprechend aufgestellt werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden: Die Überprüfung und Bewertung der Umweltbelange im Zuge der Erstellung eines Umweltberichtes sowie die zugrunde liegenden Untersuchungen haben ergeben, dass die vorliegende Bauleitplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig macht.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Verfahren ist in das Regelverfahren zu überführen. Die Unterlagen 30.07.2025 berücksichtigen dies ausreichend. Weitere, sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung 30.07.2025 ebenfalls bereits ausreichend enthalten.

A.6 Landratsamt Traunstein – Untere Bauaufsichtsbehörde (SG 4.40) 02.10.2024

Stellungnahme zum BBP

(…)

Die Bebauungsplanänderung wird zur seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Kenntnis genommen.

Das Vorhaben wurde bereits im Vorfeld mehrfach besprochen und in Teilbereichen angepasst.

Positiv zu bewerten ist die nach längeren Gesprächen erfolgte Teilung der beiden Baukörper auf zwei separate Gebäude. Damit wird einer starken Riegelwirkung der Baukörper entgegengewirkt. Die entstehende, verdichtete Wohnbebauung erscheint auf dem Grundstück möglich, zumal aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden größere Baukörper grundsätzlich zu bevorzugen sind. Hinsichtlich der Grundfläche der beiden Baukörper werden seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde keine Einwände erhoben. Der Turm wurde im Entwurfsprozess um ein Geschoss in der Höhe verringert, was die ursprüngliche Dominanz etwas entschärft.

Positiv gewertet wird auch die Entwicklung, dass ein zunächst im Turm angedachtes öffentliches Cafe' nicht mehr weiterverfolgt wurde. Dies erschien aus Gründen fehlender Belebung des öffentlichen Raumes sowie unklarer Rettungswege und des Stellplatzbedarfs nicht zielführend.

Zu hinterfragen wäre u.a. die Wirtschaftlichkeit des Gemeinschaftsraums, für den der Turm errichtet werden soll. Das Turmelement ergibt sich wohl eher aus dem konzeptionellen Gedanken des Entwurfsverfassers, weniger aus einer funktionalen Erforderlichkeit. Ein Gemeinschaftsraum ist aus

sozialer Sicht allgemein durchaus positiv zu bewerten, dieser könnte effizient im Sinne von Erschließung und Rettungswegen jedoch auch im Erdgeschoß des Gebäudes untergebracht werden. Dass die Gestaltung einen historischen Hintergrund des Turmbauwerks suggeriert, der nicht gegeben ist, wurde bereits im Vorfeld angesprochen. Der Turm soll lt. Beschreibung für die Öffentlichkeit als Aussichtspunkt dauerhaft zugänglich gemacht werden. Ob dieser Mehrwert den fehlenden ortsplanerischen Bezug aufwiegt, bleibt der Abwägungsentscheidung der Gemeinde vorbehalten.

<u>Stellplätze:</u> Gemäß der Vorhabenspläne sind 47 StP vorgesehen, davon 4 StP oberirdisch als Besucherstellplätze. Nach Prüfung anhand der Mindestvorgaben der GaStellV sowie der Stellplatzverordnung der Gemeinde Seeon-Seebruck ist dies ausreichend und nicht zu bemängeln.

<u>Rettungswege:</u> Kritisch zu beurteilen ist die Rettungswegesituation aus dem DG Turmbauwerk. Der Gemeinschaftsraum ist mit einem Aufzug barrierefrei erreichbar, allerdings scheint die Rettungswegeführung durch einen außen liegenden Abstieg über eine Leiter auf eine durch die Steckleiter der Feuerwehr erreichbare Stelle zu führen. Über eine Leiter kann die erforderliche notwendige Treppe nicht dargestellt werden, eine Abweichung von den Vorgaben der Rettungswegeführung gemäß BayBO kann ausdrücklich nicht in Aussicht gestellt werden. Eine umfängliche Prüfung Brandschutz ist darüber hinaus nicht erfolgt.

Um weitere Überprüfung folgender Punkte wird gebeten:

Die relativ große Baumasse könnte durch eine ruhigere Fassadengestaltung, z.B. durch weniger verschiedene Fensterformate und eine gleichmäßigere Gliederung noch ruhiger und verträglicher gestaltet werden.

Zum Beispiel könnte die Nordfassade so optimiert werden:

Im Vergleich dazu gleichmäßigere Öffnung und Reduzierung Dachöffnungen

Zudem sollten Öffnungen in der Dachfläche ausreichenden Abstand zur jeweiligen Dachaußenkannte haben (kritische Stellen siehe Kreise violett) und in Größe und Anzahl reduziert werden. Das Dach könnte so noch als überwiegend geschlossene Fläche in Erscheinung treten.

Die Nebenanlage Zufahrtsüberdachung TGA im grenznahen Bereich ist länger als 9 m und nicht mehr abstandsflächenneutral. Laut Begründung ist die Einhaltung der Abstandsflächen bis auf die sich gegenüberliegenden Gebäude auf dem Grundstück selbst geboten.

Die im Bebauungsplan dargestellten Abgrabungs- und Aufschüttungsbereiche sind nochmals hinsichtlich ihrer flächenmäßigen Ausdehnung kritisch zu überprüfen und nach Möglichkeit zu reduzieren.

In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass bereits im Vorfeld eine Absenkung der OK Untergeschoss(e) mindestens auf Höhe GOK Urgelände einschließlich OK Substratschicht gefordert und bisher nicht umgesetzt wurde. Insgesamt sollten sich die nach Nordwesten (wieder) entstehende Stützwand und das neue Gelände gegenüber dem Urgelände nicht erhöhen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Von Seiten der unteren Bauaufsichtsbehörde besteht Einverständnis mit der geplanten Grundfläche, Dichte und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Gliederung der Baukörper wird positiv bewertet, ebenso die Nutzung des Turmbereiches als Gemeinschaftsraum und nicht mehr, wie bisher, als Café.

Mit der nun geplanten Turmhöhe besteht ebenfalls Einverständnis, wenngleich die Ausbildung eines ‚Turmes‘ grundsätzlich eher kritisch gesehen wird und ein Gemeinschaftsraum aus Sicht der Unteren Bauaufsichtsbehörde auch im EG denkbar wäre. Jedoch bleibt dieser Punkt der Abwägung der Gemeinde überlassen:

Die Überhöhung des größeren Baukörpers in einem Teilbereich um ein Geschoss, zur Ausbildung eines ‘Turmes‘, gliedert das Bauvolumen. Der so entstehende ‚Turm‘ bildet eine Mitte in dem betreffenden Ortsteil von Seeon und soll folgerichtig auch als Gemeinschaftsbereich dienen. So erscheint es weiterhin sinnig, ‚Turm‘ und angegliederte Dachterrasse innerhalb bestimmter Zeiten der Öffentlichkeit zugänglich zu machen; der erhöhte Blick über den See zum Kloster und in die Umgebung stellt einen Gewinn für die Gemeinde und ferner den Tourismus dar.

Der Fragestellung, ob die Ausbildung eines 3. Obergeschosses (Turmbereich) und dessen Nutzung als Gemeinschaftsraum wirtschaftlich ist, ist nicht Gegenstand dieser Abwägung. Jedoch wird grundsätzlich positiv gewertet, dass ein Gemeinschaftsraum angeboten werden soll. Der Hinweis, dass Gemeinschaftsflächen auch im EG angeboten werden könnten, wird zur Kenntnis genommen.

Zu den Stellplätzen:

Die geplanten Stellplätze werden als ausreichend erachtet.

Zu den Rettungswegen aus dem Turmgeschoss:

Es werden Zweifel an der geplanten Lösung hinsichtlich des 2. Rettungsweges geäußert. Hierzu fanden zwischenzeitlich weitere Abstimmungsgespräche mit den Prüfsachverständigen für Brandschutz von PHIplan und weiteren Planungsbeteiligten statt.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des 3. Obergeschosses (Turmbereich) befindet sich ca. 8,70 m über Gelände. So ist in der vorliegenden, weiterentwickelten Planung nun ein 2. baulicher Rettungsweg vorgesehen: Eine innenliegende Treppe vom Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse im 3. OG führt in das 2. OG, von dort aus weiter in ein südseitig angebautes Fluchttreppenhaus und von dort aus weiter ins Freie.

Zu den weiteren Punkten:

Die Anmerkungen und Vorschläge hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Die Überdachung der TG-Zufahrt ist in der Planzeichnung fälschlicherweise um etwas zu lang dargestellt. Die Darstellung wird korrigiert und auf eine Länge von 9,0 m reduziert.

Der Hinweis bezüglich der Darstellung der Abgrabungs- und Aufschüttungsbereiche wird zur Kenntnis genommen. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist das Maß der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen über den Vorhabenplan präzise gesteuert. Somit bedarf es keiner weiterführenden Festsetzungen.

Die in der Stellungnahme geforderte Absenkung der Oberkante der Untergeschosse (inkl. Substratschicht) mindestens auf Höhe GOK Urgelände wurde überprüft, ist jedoch aus Gründen der Befahrbarkeit der Tiefgarage und hinsichtlich der Bauausführung nur eingeschränkt möglich:

Die neue Geländehöhe im Bereich der Stützwand entlang der Seestraße wird gegenüber dem Urgelände nun in Teilbereichen um max. ca. 40 cm erhöht, um hier, neben den vorgenannten Anforderungen, eine ausreichende Tiefgaragenüberdeckung für eine angemessene Durchgrünung zur Verfügung stellen zu können. Jedoch wird die derzeit vorhandene Stützmauer abgebrochen und um ca. 1 m nach Osten versetzt auf dem Baugrundstück wieder aufgebaut, so dass die öffentliche Verkehrsfläche breiter wird und die neue Geländehöhe bzw. die Höhe der neuen Stützmauer nur als unwesentlich höher wahrgenommen werden wird als bisher. Darüber hinaus läuft das Gelände in Richtung Süden zur Straße hin aus und im Norden findet, zur TG-Zufahrt hin, ein Geländesprung statt, so dass die geplante Stützmauer nun kürzer ausgebildet werden kann als die Bestandsmauer.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.7 Wasserwirtschaftsamt Traunstein 26.09.2024

Stellungnahme zum BBP

(…) das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. ***Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen***

   Das geplante Vorhaben liegt in einem Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung „VR Bauschberg". Eine Bauleitplanung ist hier möglich, wenn sie einer zukünftigen Nutzung des Grundwasservorkommens zur Trinkwassergewinnung nicht entgegensteht bzw. diese nicht gefährden kann.

Die Geotechnische Stellungnahme „Grundwasserschutz" des IB Crystal Geotechnik GmbH vom 22.03.2024 geht auf notwendige Maßnahmen zum Schutz des Trinkwassers und zur langfristigen Nutzbarkeit des Grundwasservorkommens für Trinkwasserzwecke durch den Brunnen Bauschberg ein.

Die im Bericht genannten Empfehlungen hinsichtlich Schutzmaßnahmen und Reinigungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der vorliegenden Baumaßnahme, sowohl für den Bauzustand als auch für den Endzustand, sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht sinnvoll und sollten durch den Vorhabenträger auch in der Entwässerungsplanung entsprechend berücksichtigt werden.

2. ***Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands***

   - entfällt —

3. ***Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)***

   - entfällt -

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

   <u>4.1 Grundwasser / Untergrundverhältnisse</u>

   Den Planungsunterlagen liegen ein Gutachten des IB Crystal Geotechnik GmbH „Geotechnische Stellungnahme Grundwasserschutz" vom 22.03.2024 (s.o.) und ein Baugrundgutachten des IB Frauscher Geologie vom 20.08.2019 bei.

   Im Gutachten des IB Crystal Geotechnik GmbH wird der Grundwasserspiegel bei 518,10 mNN (Stichtagsmessung) angegeben. Den Untergrund bilden hoch durchlässige Schmelzwasserschotter, die auch Grundwasserleiter sind.

   Das Baugrundgutachten des IB Frauscher Geologie bestätigt im Prinzip diese Darstellung, allerdings nur bis zu einer Erkundungstiefe von 4,10 m (532,79 mNN) unter Geländeoberfläche. Die damalige Untersuchung wurde aufgrund der damaligen Planung mit nur einem Kellergeschoss vorgenommen. In der aktuellen Planung ist ein weiteres 2. Kellergeschoss vorgesehen (Aushubsohle 530,75 mNN). Für den Bereich des Planungsgebietes liegen uns aber keine tieferen Untergrundaufschlüsse vor.
   Auf dem benachbartem Grundstück Anwesen Seestr. 12 wurde bei 529,16 mNN Grundwasser angetroffen. Es ist deshalb nicht eindeutig auszuschließen, dass das geplante Wohnprojekt möglicherweise in vorhandene Schichtwasserbereiche eingreift.

   Um nachteilige Veränderungen der Grundwasserverhältnisse sicher auszuschließen, ist aus unserer Sicht notwendig, die Untergrundverhältnisse bis mindestens 2 m unter Aushubsohle zu erkunden.

   Diese Kenntnisse sind auch erforderlich, um die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes festzustellen (wichtig für die Entwässerungsplanung).

   <u>4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation</u>

   4.2.1 Starkniederschläge

   Unter Punkt D) „Hinweise durch Text und Planzeichen", Nr. 4 ist auf die Thematik Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser eingegangen. Ob und wie weit die empfohlenen baulichen Schutzmaßnahmen ausreichend wirksam sind, kann von uns im

Rahmen dieser Stellungnahme und mit den vorliegenden Unterlagen nicht beurteilt werden. Die Verantwortlichkeit hierfür liegt bei der Gemeinde bzw. bei den Planern und den Bauherren.

4.2.2 Oberflächengewässer

Westlich des Vorhabengebietes befindet sich der Klostersee. Unter Punkt C) „Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung" ist auf die Thematik Genehmigungspflichtige Anlagen an Gewässern eingegangen. Wir bitten die Gemeinde darauf hinzuwirken, dass diese Vorgaben auch entsprechend umgesetzt werden.

4.3 Abwasserentsorgung

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

4.3.1 Niederschlagswasser

Mit den Festlegungen zur Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers unter Punkt D) „Hinweise durch Text und Planzeichen", Nr. 3 sind wir grundsätzlich einverstanden. Ob für die Erstellung und den Betrieb der Entwässerungsanlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, ist vom Bauherrn in eigener Verantwortung zu prüfen.

Wir bitten, vor weiteren Planungen die Sickerfähigkeit des Untergrundes (siehe oben, Ausschließen von Grundwasser) sicher zu ermitteln.

Die Entwässerungsplanung sollte, auch wenn keine Genehmigungspflicht besteht, mit uns abgestimmt werden.

4.3.2 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.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1.) In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die in der Geotechnischen Stellungnahme „Grundwasserschutz“ empfohlenen Maßnahmen zum Trinkwasserschutz in der Bauausführung berücksichtigt werden sollten. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4.1) Die dem Baugrundgutachten von IB Frauscher von 2019 zu Grunde liegende Erkundungstiefe wurde als nicht ausreichend erachtet, da zwischenzeitlich ein 2. Untergeschoss geplant wurde, welches sich bis unter die damalige Erkundungstiefe erstreckt.

Somit wurden ergänzende Untersuchungen bis zu einer Tiefe von mind. 2 m unter Gründungsniveau des 2. Untergeschosses durchgeführt, und ein ergänzendes Gutachten vorgelegt. In der nun vorliegenden Geotechnischen Stellungnahme von GeoPlan GmbH, der eine Bohrung bis in eine Tiefe von 15 m zugrunde liegt, sind aktualisierte oder ergänzende Aussagen zur Tragfähigkeit des Baugrundes, zum Grundwasser, zur Sickerfähigkeit, zur Seeabdichtung usw. enthalten, welche in die nun vorliegenden, überarbeiteten Planungen eingeflossen sind.

So haben die ergänzenden Untersuchungen bestätigt, dass der Grundwasserspiegel mit ca. 518 m NN rund 13 m tiefer als die Unterkante der Gebäudegründung liegt und das Vorhaben somit nicht in den Grundwasserleiter eingreift. Aufgrund der Durchlässigkeit des angetroffenen Baugrundes wurde auch kein Schichtwasser angetroffen. Besondere Gründungs- oder Wasserhaltungsmaßnahmen sind

voraussichtlich nicht erforderlich. Der Boden wird als wasserdurchlässig und gut versickerungsfähig eingestuft.

Zu 4.2, 4.3 und 4.4) Die unter den Punkten 4.2 bis 4.4 genannten Hinweise, u. a. zum Planungs- und Bauvollzug, werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Überflutungsnachweis und Entwässerungsplanung wurden zwischenzeitlich mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.8 Bund Naturschutz Traunstein 30.09.2024

Stellungnahme zum BBP

(…) der BUND Naturschutz Traunstein bedankt sich für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren und gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Östlich des Seeoner Sees, der als FFH-Gebiet, SPA-Gebiet und kartiertes Biotop naturschutzrechtlich geschützt ist, soll an der Seestraße ein vorhabensbezogener Bebauungsplan erstellt werden. Für die bisher in diesem Bereich entstandenen Gebäude liegt kein Bebauungsplan vor.

Auf 2145 m2 Fläche sollen 16 Wohneinheiten und eine Pflegedienstpraxis errichtet werden. Dafür werden 42 Stellplätze benötigt, 39 davon sollen in einer Tiefgarage unter den Baukörpern Platz finden. Unter dieser Tiefgarage werden noch Kellerräume gebaut.

Der BUND Naturschutz Kreisgruppe Traunstein begrüßt eine flächensparende Bauweise und die vorgesehene Nachverdichtung. Auch die Durchmischung durch verschiedene Wohnflächenangebote und das Angebot eines dezentralen Pflegedienstes ist für die Bevölkerung sicher von Vorteil.

Allerdings ist im vorliegenden Fall eine sehr intensive Bebauung mit einer relativ hohen Grundflächenzahl festgesetzt. Darum kommt der Grünordnung eine besondere Bedeutung zu.

Grünordnung:

Im Süden und Nordwesten gehen durch die Bebauung Grünstrukturen mit Bäumen und Sträuchern verloren. Im bisherigen Flächennutzungsplan sind 4 Obstbäume festgesetzt, die ebenfalls nicht erhalten werden können. Es sind zwar Neupflanzungen vorgesehen, aber ohne klare Festsetzungen. Es sind lediglich insgesamt künftig 2 Laubbäume und 6 Obstbäume auf dem Grundstück festgesetzt, Sträucher oder Grünflächen sind nicht festgesetzt.

Offene und voll versickerungsfähige Grünflächen sind im Klimawandel und für die Artenvielfalt besonders wichtig, eine durchgehende Anlage von Kies-, Schotter- oder Pflasterflächen muss unbedingt vermieden werden. Es sind daher offene Grünflächen in den Bebauungsplan aufzunehmen, auch für die Bäume sind ausreichend große offene Baumscheiben vorzusehen.

Eine Pflanzliste für die notwendigen Baum- und Strauchpflanzungen sollte festgesetzt werden. Von der LWG Bayern oder bei GALK e.V. gibt es aktuelle Listen von im Klimawandel geeigneten Bäumen im städtischen Bereich. Es ist sinnvoll, dabei im Sinne der Biodiversität so vielfältig wie möglich heimische Arten zu pflanzen.

Alle Hinweise im Bebauungsplan hinsichtlich Artenschutz sind in die Festsetzungen aufzunehmen, da Artenschutzrecht zwingend vorgeschrieben ist.

Entwässerung:

Da der Bauplatz in einem wassersensiblen Gebiet und direkt im Grundwasserzustrom des Trinkwasserbrunnens IV Bauschberg liegt, erscheinen die Eingriffe in tiefe Bodenschichten durch den Bau einer 2-geschossigen Tiefgarage in unmittelbarer Seenähe besonders problematisch.

Es dürfen keinesfalls ungefilterte Abwässer aus der Fläche oder der Tiefgarage direkt in den See eingeleitet werden, da sonst eine Verschlechterung des FFH-Gebietes mit seiner anthropogen kaum beeinträchtigen Gewässerfauna nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Anlage einer Regenwasserzisterne im Tiefgaragenbereich ist ebenfalls zu prüfen, um in niederschlagsarmen Zeiten Bäume, Sträucher und Grünflächen bewässern zu können.

Klimaschutz und Energieversorgung;

Im Bebauungsplan fehlen Vorgaben zu baulichen Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien sowie zur Wärmeerzeugung. Durch die Nähe zum See und die Lage in einem Trinkwassereinzugsgebiet verbietet sich die Nutzung von Erdöl, auch andere fossile Energieträger wie Erdgas sollten im Sinne des Klimaschutzes ausgeschlossen werden.

Die Errichtung einer PV-Anlage und einer Solarthermieanlage sollte verpflichtend festgesetzt werden. Auch die Heizung der Gebäude durch Erneuerbare Energien wie z.B. Pellets oder langfristig Anschluss an ein Wärmenetz muss vorgesehen werden.

Im Zuge des Klimaschutzes ist auch der Fahrradverkehr zu unterstützen. Neben den vielen geplanten Stellplätzen für Autos ist kein ausreichend großer und gesicherter Stellplatz für Fahrräder für 16 Wohneinheiten und Gewerbe vorgesehen. Der BUND Naturschutz fordert die Planung eines Fahrradstellplatzes mit Lademöglichkeit für E-Bikes, damit könnten eventuell einige Stellplätze für Autos eingespart werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der flächensparenden Bauweise und den geplanten Nutzungen von Seiten des Bund Naturschutzes Einverständnis besteht.

Zur Grünordnung:

Aufgrund der hohen Dichte wird auf die besondere Bedeutung der Grünordnung hingewiesen. Die Angaben zu den geplanten Pflanzungen werden als zu unbestimmt bemängelt; allerdings besteht keine Rechtsgrundlage für eine Festsetzung von Pflanzlisten. Es sind jedoch heimische, für die jeweiligen Standorte geeignete Laub- und Obstbäume mit Mindest-Wuchshöhen bzw. Stammdurchmessern festgesetzt, um rasch eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen. Darüber hinaus sind größere, zusammenhängende Grünflächen geplant; diese sind im ‚Grundriss EG und Außenanlagen‘ (siehe Vorhabenplan) dargestellt. Für die Tiefgaragendecke ist eine Mindestüberdeckung festgesetzt, um auch diese Flächen angemessen begrünen und bepflanzen zu können, damit diese so einen Beitrag für das Mikroklima zu leisten. Die Fußwege werden lediglich als Schotterrasen ausgeführt; aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Pkw-befahrene Bereiche (TG-Zufahrt und Zufahrt mit Stellplätzen im Südosten) jedoch mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen. Neupflanzungen sind als dauerhaft zu erhalten festgesetzt, was z. B. durch entsprechende Baumscheiben unterstützt werden kann. Details betreffen jedoch die Ebene der Bauausführung.

Gemäß Stellungnahme sollten Hinweise zum Artenschutz als Festsetzungen Eingang in die Bauleitplanung finden: Konkrete bauliche Auflagen hinsichtlich des Artenschutzes wurden in die Festsetzungen aufgenommen. Bei den Hinweisen zum Zeitpunkt von Rodungs- und Abrissarbeiten u. ä. handelt es sich um Handlungsanweisungen; es besteht somit keine Rechtsgrundlage für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan. Weiter werden Artenschutzmaßnahmen wie beispielsweise die im Gutachten genannten CEF-Maßnahmen über den Durchführungsvertrag gesichert.

Zu Entwässerung:

Das Vorhaben liegt, entgegen der Aussage in der Stellungnahme, nicht in einem wassersensiblen Gebiet; es grenzt lediglich, im Bereich der Seestraße, an das wassersensible Gebiet ‚Klostersee‘. Jedoch sollte das Thema ‚Wassersensibles Gebiet‘ in der Begründung Erwähnung finden.

Der Bau einer 2-geschossigen Tiefgarage in Seenähe und im Grundwasserzustrom zum Trinkwasserbrunnen ‚Bauschberg‘ wird in der Stellungnahme als problematisch angesehen.

Um Wechselwirkungen mit dem See sicher ausschließen zu können, wurden entsprechende Untersuchungen, u. a. eine Bohrung bis in 15 m Tiefe, durchgeführt und das Baugrundgutachten dahingehend ergänzt. Das IB GeoPlan kommt im Rahmen der weiterführenden Untersuchungen, deren Ergebnisse in einer Geotechnischen Stellungnahme vom 02.12.24 zusammengefasst wurden, zu dem Schluss, dass keine Wechselwirkungen mit dem Klostersee durch das Vorhaben zu erwarten sind. Es wurde ein Überflutungsnachweis erstellt: Durch die Zurückhaltung und Versickerung der - teilweise vorgereinigten - Oberflächenwässer auf dem Grundstück gemäß den gesetzlichen Vorgaben wird auch ausgeschlossen, dass verunreinigte Wässer vom Grundstück in den See gelangen können.

Hinsichtlich der Lage im Grundwasserzustrom zum Trinkwasserbrunnen wurden ebenfalls Untersuchungen durchgeführt. Das Gutachten von Crystal Geotechnik fasst hierzu die Ergebnisse zusammen und nennt Auflagen zur (teilweisen) Vorfilterung des auf dem Grundstück anfallenden und zu versickernden Niederschlagswassers und zur Ausführung der Tiefgarage in WU-Beton; die Auflagen fanden Eingang in die vorliegende Bauleitplanung.

Der Hinweis hinsichtlich einer Regenwasserzisterne wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Zu Klimaschutz und Energieversorgung:

In der Stellungnahme wird bemängelt, dass Festsetzungen zum verpflichtenden Einsatz von erneuerbaren Energien, wie PV- oder Solarthermieanlagen, fehlen. Dieser Einwand geht fehlt, da der Einsatz einer PV-Anlage geplant ist: Lage und Größe sind im Vorhabenplan dargestellt und damit ausreichend geregelt. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Durchführungsvertrages entsprechende Regelungen getroffen. Ferner kommen auch bei der Heiztechnik erneuerbare Energien, und zwar in Form einer Luftwärmepumpe, zum Einsatz.

Entgegen dem vorgebrachten Einwand, dass kein ausreichend großer oder gesicherter Stellplatz für Fahrräder vorgesehen ist, ist in der Tiefgarage ein Fahrradraum geplant. In diesem können die gemäß Stellplatzsatzung geforderten Fahrrad-Stellplätze nachgewiesen werden. Im Vorhabenplan wurde eine entsprechende Beschriftung ergänzt, dort ist der für Fahrräder vorgesehene Bereich bislang lediglich als Technik- und Nebenraum gekennzeichnet. Der Hinweis, Lademöglichkeiten für E-Bikes vorzusehen, wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.9 Bayrischer Landesverein für Heimatpflege e.V. 26.08.2024

Stellungnahme zum BBP

(…) da der Bayerische Landesverein für Heimatpflege e.V. den Einsatz für einen sorgfältigen und schonenden Umgang mit der Baukultur seit seiner Gründung 1902 zu seinen Aufgaben zählt, möchte er zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seeon-Seestraße II" als Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgeben.

1. Bauliche Dichte versus Freiflächenqualität

Der Entwurf vom 17.07.2024 setzt eine maximal mögliche Geschoßflächenzahl (GFZ) um_ Als Folge davon entstehen im Osten und Süden extrem kleinbemessene Freiflächen, die als Restflächen erscheinen und wenig Aufenthaltsqualität bieten. Die grenzständige Nachbarbebauung im Osten und die Durchwegungen in diesen Freiräumen schmälern die Wohnqualität zusätzlich. Für angemessene Baumpflanzungen scheint der Raum ebenfalls zu eng zu sein.

Diese hohe bauliche Dichte mit defizitären Freiräumen ist in den Vororten der Großstädte zu beobachten, sollte aber in einer ländlichen Gemeinde wie Seeon nicht realisiert werden. Zudem könnte sie als Präzedenzfall ein Startschuss für ähnlich dichte Bebauungen in anderen Ortsteilen Seeons sein.

Das in der Begründung in Ziffer B.1. „Ziele der Planung" festgesetzte Planungsziel „Sicherung einer angemessenen Grünausstattung" wird im vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan nicht erreicht.

2. Einfügung in das Ortsbild Seeons

Das steil geneigte Dach mit knappen Dachrändern war in der Vergangenheit dem Kloster Seeon vorbehalten.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Baukörper ahmt das „Kloster Seeon" sozusagen als „kleine Schwester" nach, hat aber bei weitem nicht dessen Bedeutung.

Die Dachform des südlichen Gebäudes ist im Grunde genommen als Flachdach mit ziegelgedeckten steilen Dachflächen an den Rändern — ähnlich einem „Mansarddach" — konstruiert. Sie kann als ortsbildfremde Kulisse betrachtet werden.

Die Ausbildung eines punktförmigen Bauteils an der Südwestecke des südlichen Gebäudes erzeugt ein neues Dachelement und bringt so Unruhe in die Dachform. Zudem ist es untypisch für die Profanbauten in der regionalen Hauslandschaft. Das in der Begründung in Ziffer B.1. „Ziele der Planung" festgesetzte Planungsziel „Einbindung der Bebauung in das Ortsbild von Seeon-Seebruck" wird im vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan nicht erreicht.

Resümee

Aufgrund der vorgebrachten Einwände und Bedenken schlägt der Bayerische Landeverein für Heimatpflege vor, die im Entwurf zum Bebauungsplan festgesetzte Bebauung nicht weiterzuführen, sondern ein alternatives Bebauungskonzept zu entwickeln:

- welches sich mit einer geringeren und angemessenen baulichen Dichte in den örtlichen Kontext einfügt.

- welches auf den punktförmigen Eckanbau verzichtet und eine Dachform entwickelt, die sich in das Ortsbild einfügt und dem Kloster Seeon keine Konkurrenz macht.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1.) In der Stellungnahme wird bemängelt, dass es sich, aufgrund der hohen Dichte, bei den geplanten Freiflächen lediglich um Restflächen mit geringer Aufenthaltsqualität handelt. Die Grünausstattung wird als nicht ausreichend erachtet. Die hohe bauliche Dichte wird als für eine ländliche Gemeinde unangemessen betrachtet.

Traditionell ist in Ortszentren eine höhere Dichte anzutreffen und somit oftmals weniger Begrünung üblich. In Abwägung mit dem Bedarf an Wohnraum, der Lage, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie des Primats der Innenentwicklung wird hier eine höhere Dichte angestrebt.

Für eine angemessene Grünausstattung und um die Baukörper in die Umgebung einzubinden, sind mindestens 8 Baumpflanzungen festgesetzt. Dies entspricht einer höherwertigen Grünausstattung als im Bestand; momentan finden sich lediglich einige Großbüsche und Obstbäume auf dem Baugrundstück. Die Freiflächenplanung sieht Spielflächen, einen Brunnen, mäandernde Schotterwege

u. dgl. vor, so dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht werden kann. Die Durchwegung ist auch für die Öffentlichkeit zugänglich.

Dem in der Stellungnahme geäußerten Einwand, durch das Vorhaben würde ein Präzedenzfall geschaffen, kann nicht gefolgt werden: Die Gemeinde hat sich für eine Intensivierung des Baurechts entsprechend der Vorhabenplanung und die Sicherung durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschlossen. Ob vergleichbaren Objekten zugestimmt wird, obliegt einer gleichartigen intensiven Abwägung.

Zu 2.) In der Stellungnahme wird eingewendet, dass das Vorhaben den Klosterkomplex Seeon nachahmt, bzw. diesem Konkurrenz machen könnte, und durch die Ausbildung einer turmähnlichen Erhöhung und eines Mansarddaches beim südlichen Baukörper eine ‚ortsbildfremde Kulisse‘ entsteht:

Diesem Einwand kann nicht gefolgt werden, da es sich bei dem Vorhaben um eine wesentlich kleinere Grundstücksfläche und bei den geplanten Volumen um wesentlich kleinere Baukörper als beim Klosterkomplex handelt. Dach- und Fassadengestaltung des Vorhabens zitieren in einigen Punkten die gestalterischen Elemente des Klosters, interpretieren diese aber frei. So ist die Fenstereinteilung beim Vorhaben wesentlich freier als beim Kloster und bildet die geplante Wohnnutzung auch in der Fassade ab. Bei dem 2. Obergeschoss handelt es sich um ein ausgebautes Dachgeschoss, so dass die Dachflächen, im Gegensatz zum Klosterkomplex, durch Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gegliedert sind.

Die Ausbildung eines turmartigen Bauteils an der Südwestecke stellt ein spielerisches Element dar, welches die Baukörper zusätzlich gliedert und auflockert. Die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wird über die Oberflächen, Farben und Materialien erreicht. Darüber hinaus sind mindestens 8 Baumpflanzungen festgesetzt, um die Baukörper in die Umgebung einzubinden.

Das Ortsbild von Seeon ist geprägt durch eine differenzierte Formensprache von historisch bis modern; es sind verschiedenste Baustile aus unterschiedlichen Epochen anzutreffen. Der Vorhabenträger hat sich bewusst für die hier geplante Formensprache entschieden und diese dem Gemeinderat vorgestellt. In einem längeren Prozess hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Art und Weise der Bebauung auseinandergesetzt. Die Bebauung wurde anhand von Ansichten, Schnitten und Grundrissen sowie einer dreidimensionalen Darstellung diskutiert und beurteilt.

In vielen Abstimmungsrunden mit dem Vorhabenträger, dem Kreisbaumeister usw. erfolgte eine Reduktion und Anpassung der Planung. Der Gemeinderat hat sich mehrheitlich dafür entschieden, das Vorhaben umzusetzen.

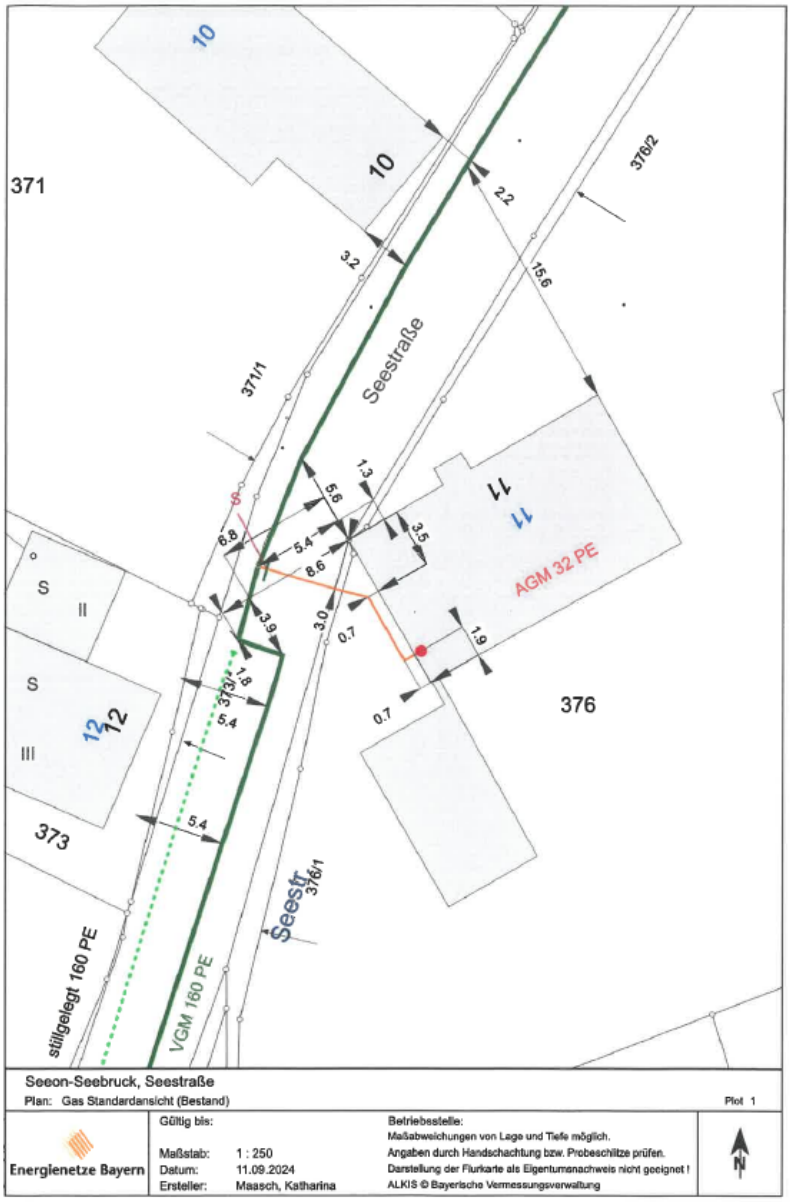
Zum Resümee: Der Bayrische Landesverein für Heimatpflege kommt in der Stellungnahme zu dem Schluss, den Entwurf aus den vorgenannten Gründen nicht weiter zu verfolgen und schlägt vor, ein alternatives Planungskonzept vorzulegen. Wie vor jedoch dargelegt und abgewogen, kann diese Auffassung nicht nachvollzogen werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.10 Energienetze Bayern 11.09.2024

Stellungnahme zum BBP



(…) gegen die oben genannten Bebauungsplanaufstellung bestehen unsererseits folgende Einwände.

Vor Abriss des bestehenden Gebäudes Seestr. 11 muss der bestehende Erdgasnetzanschluss abgetrennt werden. Diese kostenpflichtige Maßnahme ist rechtzeitig im RegionalCenter Traunreut, Garchinger Str. 12, 83301 Traunreut, Tel. 08669/8644-0 zu beantragen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Hinweise zum Planungs- und Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen und dem Grundeigentümer bzw. Vorhabenträger weitergeleitet.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.11 Vodafone 17.09.2024

Stellungnahme zum BBP

(…) Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiter. durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

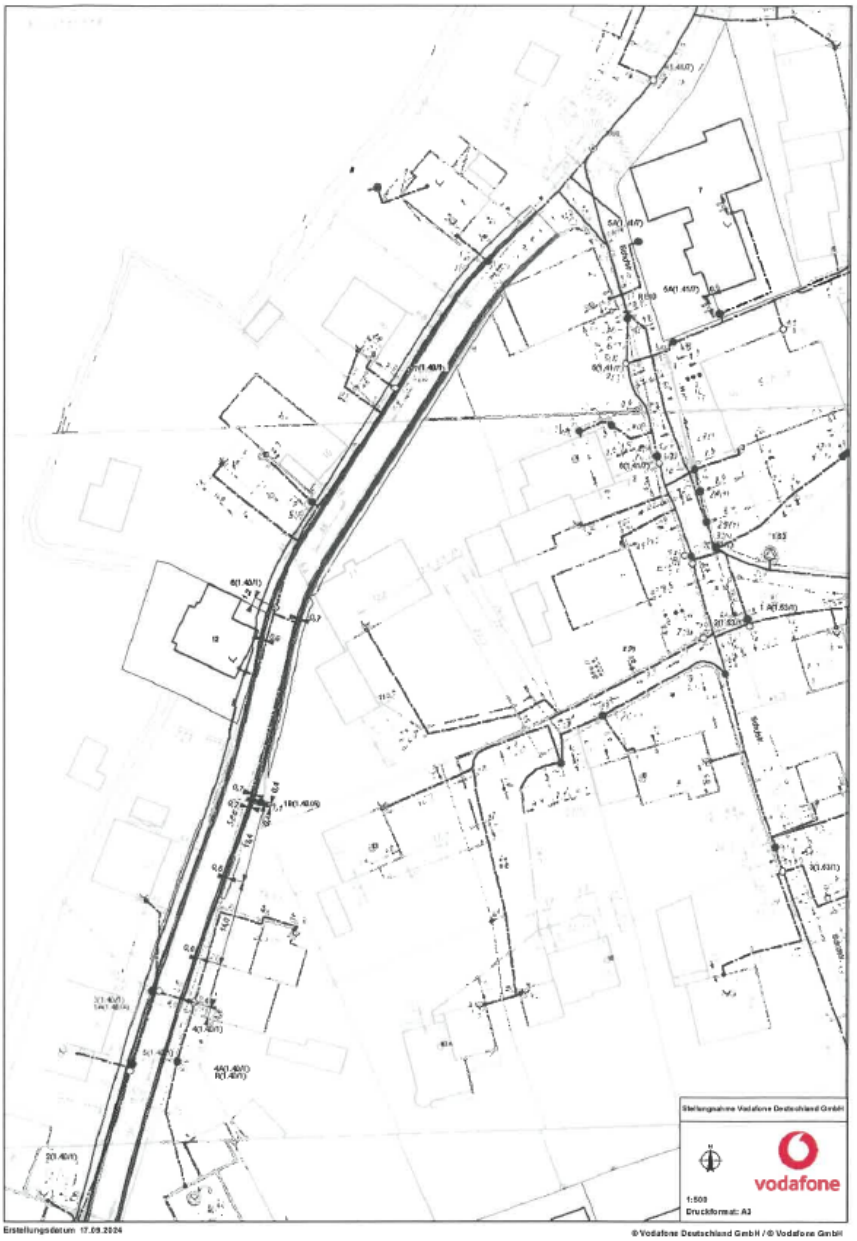
Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Ausbaupflicht von Seiten Vodafone besteht und Vodafone bei Unwirtschaftlichkeit o. ä. auf einen Ausbau in diesem Bereich, zugunsten eines anderen Anbieters, verzichten kann.

Die Hinweise zum Planungs- und Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen und dem Grundeigentümer bzw. Vorhabenträger weitergeleitet.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.12 Deutsche Telekom GmbH 26.09.2024

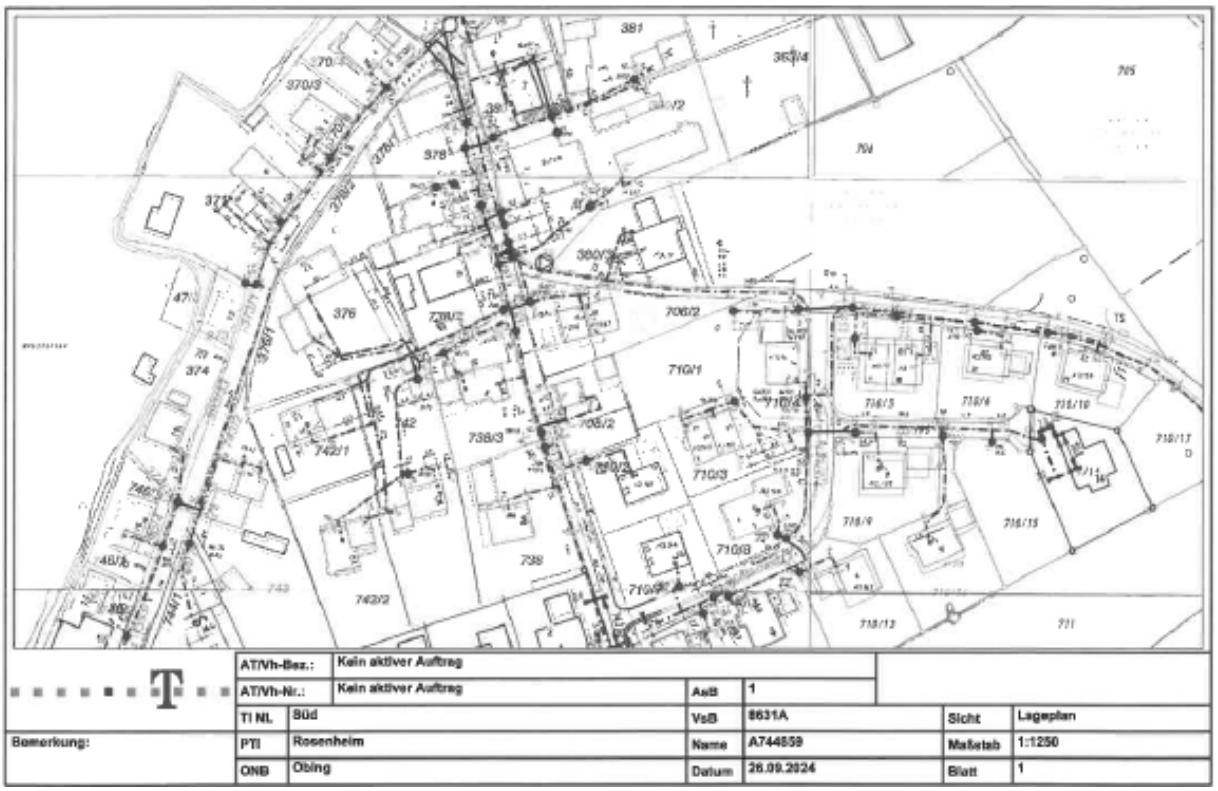
Stellungnahme zum BBP

(…) Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Am Rande des Geltungsbereiches, befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Ausbaupflicht von Seiten der Telekom besteht und diese bei Unwirtschaftlichkeit o. ä. auf einen Ausbau in diesem Bereich, zugunsten eines anderen Anbieters, verzichten kann.

Die Hinweise zum Planungs- und Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen und dem Grundeigentümer bzw. Vorhabenträger weitergeleitet.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.13 Bayernwerk 19.08.2024

Stellungnahme zum BBP

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

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

Kabel

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

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

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

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

Kabelplanung

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, 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.

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.

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 zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen.

Der in der Südostecke vorhandene Sicherungskasten sollte möglichst erhalten bleiben. Bei einem derartigen Sicherungskasten handelt es sich um eine nach der Niederspannungsanschlussverordnung auf Grundstücken zu duldende Versorgungseinrichtung, für welche keine Dienstbarkeit erforderlich ist. Sollte es nicht möglich sein, diese Versorgungseinrichtung aus Gründen der Grundstücksorganisation an dieser Stelle zu erhalten, ist eine Verlegung in Abstimmung mit Bayernwerk möglich.

Die Hinweise zum Planungs- und Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen und dem Grundeigentümer bzw. Vorhabenträger weitergeleitet.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

A.14 Zweckverband der Harter Gruppe 13.08.2024

Stellungnahme zum BBP

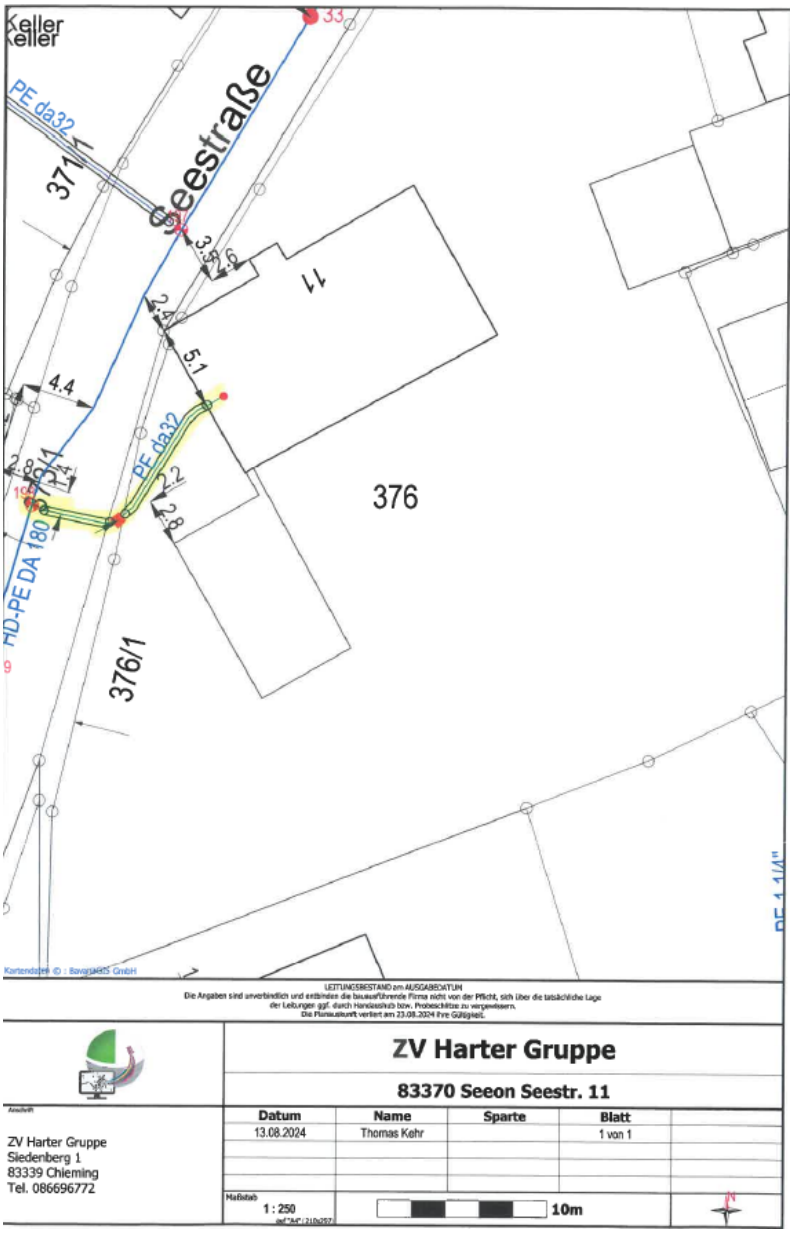
(…)

zur o. g. Änderung des Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

Das Grundstück ist bereits mit einer PE da32 Hausanschlussleitung an die zentrale Trinkwasserversorgung Seeon angeschlossen.

Durch die Größe des geplanten Baukörpers ist die Dimension nicht ausreichend. Die Erstellung eines neuen Hausanschlusses (auch im Straßenbereich) ist erforderlich.

Auf die sensible Lage in Bezug auf die geologische und hydrologische Situation zum Grundwasserkörper des Brunnen Bauschberg wurde in der geotechnischen Stellungnahme der Fa. Crystal Geotechnik vom 22.03.2024 eingegangen. Der Zweckverband hält die darin enthaltenen technischen Empfehlungen für umsetzbar und wichtig. (…)



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die bereits vorhandene Trinkwasser-Leitung für die zukünftige Nutzung als nicht ausreichend erachtet wird und somit ein neuer Hausanschluss erforderlich wird.

Der Zweckverband weist außerdem darauf hin, dass die in der geotechnischen Stellungnahme, aufgrund der sensiblen Lage im Einzugsbereich des Trinkwasserbrunnens, enthaltenen Empfehlungen für umsetzbar und wichtig erachtet werden.

Die Hinweise zum Planungs- und Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen und dem Grundeigentümer bzw. dem Vorhabenträger weitergeleitet.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sich aus der Stellungnahme ergebende Änderungen sind in der nun vorliegenden, fortgeschriebenen Planung 30.07.2025 bereits ausreichend enthalten.

B Stellungnahmen mit – Keine Einwände

B.1	**Staatliches Bauamt Traunstein**	**09.08.2024**
B.2	**Landratsamt Traunstein – Tiefbau (SG 4.13)**	**08.08.2024**
B.3	**Landratsamt Traunstein – Verkehrswesen (SG 4.36)**	**12.08.2024**
B.4	**Landratsamt Traunstein – Wasserrecht und Bodenschutz (SG 4.16)**	**30.08.2024**
B.5	**Landratsamt Traunstein – Infektionssch., Hygiene, Medizinalauf. (SG 3.61)**	**23.08.2024**
B.6	**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**	**09.08.2024**
B.7	**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**	**28.08.2024**
B.8	**Stadt Traunreut**	**04.10.2024**
B.9	**Gemeinde Chieming**	**08.08.2024**
B.10	**Verwaltungsgemeinschaft Obing**	**19.08.2024**
B.11	**Handwerkskammer für München und Oberbayern**	**25.09.2024**
B.12	**IHK für München und Oberbayern**	**27.09.2024**
B.13	**BayerNets GmbH**	**08.08.2024**
B.14	**Pledoc**	**26.08.2024**

C Keine eingegangenen Stellungnahmen

- Abwasser- und Umweltverband
- AELF (Bereich Forsten)
- Amt für ländliche Entwicklung
- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Landesamt für Umwelt
- Bayer. Schlösser- u. Seenverwaltung
- Deutsche Bahn AG
- Feuerwehr Seeon
- IP Fabric
- Kreisbrandrat
- Kreishandwerkerschaft
- Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Traunstein —SG 2.20-
- Gemeinde Altenmarkt
- Gemeinde Eggstätt
- Stadt Traunreut
- VG Breitbrunn