

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES FERIENAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 13.08.2026
Beginn:	16:30 Uhr
Ende	17:00 Uhr
Ort:	im Schrännensaal, Altbau, 1. OG (Zi. 101), Rathaus Traunstein

ANWESENHEITSLISTE

Oberbürgermeister

Hümmer, Dr. Christian

CSU

Schneider, Nikolaus

Schulz, Karl

Wassermann, Rolf

Freie Wähler Bayern - Unabhängige Wähler Traunstein

Sattler, Robert

Steinberger, Tobias

SPD

Forster, Peter

Bündnis 90 / Die Grünen

Lutzenberger, Ursula

Mandl, Helga

Die Linke

Holl, Denis

Traunsteiner Liste

Hoernes, Ulrike

Initiative Traunstein e.V.

Drost, René

Vertretung für Frau Sabine Garbarino

Schriftführer/in

Thomas, Micha

Verwaltung

Appelt, Christiane
Kohn, Joachim, Dr.
Prams, Andreas
Thomas, Micha
Westermeier, Carola

Presse

Effner, Axel
Eichstädter, Xaver
Pültz, Gernot

freier Journalist
Chiemgau24
Traunsteiner Tagblatt

Gäste

Jurina, Andreas

BEGS Architekten Ingenieure (zu TOP 2)

Abwesende und entschuldigte Personen:

CSU

Baur, Konrad

entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----------|---|-----------------|
| 1 | Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Carports und Abstellräumen auf dem Grundstück Am Weiher 2 und 4 (Fl.Nr. 697/56 der Gemarkung Wolkersdorf) | 2026/117 |
| | | |
| 2 | Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 „Parkquartier Hochstraße“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 215, 217, und T aus 218, 95, 95/9 der Gemarkung Haslach im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB; Satzungsbeschluss | 2026/125 |

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Carports und Abstellräumen auf dem Grundstück Am Weiher 2 und 4 (Fl.Nr. 697/56 der Gemarkung Wolkersdorf)
--------------	---

einstimmig beschlossen dafür: 12 dagegen: 0 anwesend: 12

Die Entscheidung Ziffer 4 des Beschlusses vom 24.07.2025 (Beschluss-Nr. 15/2025) wird dahingehend geändert, dass die Befreiung von der festgesetzten Geschossigkeit zugunsten eines dritten Vollgeschosses je Gebäude gemäß § 31 Abs. 3 BauGB in Aussicht gestellt wird.

TOP 2	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 „Parkquartier Hochstraße“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 215, 217, und T aus 218, 95, 95/9 der Gemarkung Haslach im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB; Satzungsbeschluss
--------------	--

einstimmig beschlossen dafür: 12 dagegen: 0 anwesend: 12

1. Der Stadtrat nimmt das Ergebnis der öffentlichen Auslegung voll inhaltlich zur Kenntnis und würdigt dies wie folgt:

Regierung von Oberbayern:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Untere Immissionsschutzbehörde sowie die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Traunsteins, wurde im Verfahren beteiligt. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Hinweise und offenen Punkte wurden geprüft und in den jeweiligen Abwägungen behandelt. Die Belange des Immissionsschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich des Artenschutzes wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Ein weitergehender Anpassungsbedarf der Planung ergibt sich hieraus nicht.

Landratsamt Traunstein, Immissionsschutzbehörde:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Argumente wurden geprüft und in Abstimmung durch das Büro Müller-BBM im Schreiben vom 22.7.2026 fachlich aufgearbeitet.

Die Schutzwürdigkeit aller schutzbedürftigen Aufenthaltsräume ist berücksichtigt. Schlafräume an der Südfassade sind mit den vorgesehenen baulichen Schallschutz- und Belüftungsmaßnahmen zulässig. Im westlichen Gewerbegebiet sind sämtliche Wohnnutzungen einschließlich Betriebsleiterwohnungen auszuschließen. Nächtliche Anlieferungen und gewerblicher Parkplatzverkehr sind in den Festsetzungen unter Punkt 10.2 ausgeschlossen. Konkrete Betriebsabläufe und stationäre Anlagen, welche einer Genehmigung bedürfen, sind im Genehmigungsverfahren abschließend zu beurteilen. Dies gilt auch für Betriebe oder Anlagen, bei denen geruchsrelevante Emissionen nicht ausgeschlossen werden können. Eine Emissionskontingentierung ist nicht erforderlich, da die exemplarischen Nutzungen grundsätzlich immissionsschutzvertraglich verwirklicht werden können.

Die Belange des Immissionsschutzes sind damit angemessen berücksichtigt.

Es sind folgende redaktionelle Ergänzungen im Bebauungsplan aufzunehmen:

Festsetzung 1.4 Im Teilgebiet A (Gewerbegebiet) ist keine Wohnnutzung zulässig.

Festsetzung 9.3 Die maßgeblichen Fahrwege der gewerblichen Stellplatzanlagen sollen mit einem akustisch unauffälligen, insbesondere asphaltierten Fahrbahnbelag ausgeführt werden.

Festsetzung 10.5 Für zum Schlafen geeignete schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung wie teilverglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder Prallscheiben, vorzusehen. Dies gilt nicht für Räume im Urbanen Gebiet, die über ein Fenster an der lärmabgewandten Ostfassade belüftet werden können.

Hinweise Nr. 7 Die Geräuschimmissionen stationärer Anlagen und die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit konkreter Betriebsabläufe sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren anhand der konkreten Planung abschließend zu beurteilen.

Bei der Ansiedlung von Betrieben oder Anlagen, bei denen geruchsrelevante Emissionen nicht ausgeschlossen werden können, sind mögliche Geruchseinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu untersuchen.

Landratsamt Traunstein, Wasserrecht:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die abgegliche Artenliste mit der Naturschutzbehörde ist redaktionell zu übernehmen. Die Formulierung „Eingriffe in den angrenzenden Wald sind zu vermeiden“ ist zu übernehmen. Die Fällung eines Höhlenbaumes braucht eine naturschutzrechtliche Erlaubnis. Der rechtliche Umgang mit Höhlenbäumen ist nicht zusätzlich zu regeln. Eine kontinuierliche Umweltbaubegleitung (UBB) ist für das Bestandsgebäude Teilgebiet B festgesetzt. Die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch die Umweltbegleitung (UBB) soll verbindlich sein und die Bauleitung soll verbindlich die Belange umsetzen. Die Anforderungen zum Artenschutz sind in die Hinweise unter Artenschutz aufgeführt. Die Belange des Naturschutzes sind damit angemessen berücksichtigt.

Es sind folgende redaktionelle Ergänzungen und Streichungen im Bebauungsplan aufzunehmen:

Streichen von (4) unter Punkt 11.1 Bäume und Sträucher:

„(4) Bei Verlust von bestehenden Höhlenbäumen ist je Baumhöhle ein Nistkasten für Vögel und Fledermäuse anzubringen. Vor der Fällung sind die Höhlen auf Besatz zu kontrollieren.“

Neuformulierung des Punktes 13.4 Bestandsgebäude Teilgebiet B:

„(1) Bei Aufstockung des Gebäudes ist eine Umweltbaubegleitung UBB durchzuführen. Diese ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Traunstein vier Wochen vor der ersten Baumaßnahme zu nennen. Grundlage der UBB sind die "Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan "Parkquartier Hochstraße" des Ingenieurbüros für Landschaftsökologie Steil Landschaftsplanung vom 28.05.2026 mit allen genannten Maßnahmen.

(2) Die Bauleitung des jeweiligen Vorhabens hat das Konzept der Umweltbaubegleitung UBB umzusetzen und ist bei einem gemeinsamen Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde durch die Umweltbaubegleitung UBB einzuweisen.

(3) Vor der Aufstockung sind alle Quartiersmöglichkeiten von Fledermäusen zu entfernen/unbesiedelbar zu machen. Demontage Werbeschilder, Holzverkleidungen, Regenrinnen u.ä. Bauteile, Öffnung des Zwischendaches. Die Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung UBB zu überwachen. Werden im Zuge der Maßnahmen Individuen gefunden, sind durch die ökologische Baubegleitung UBB Schutzmaßnahmen einzuleiten.“

Streichung folgender Arten in der Auswahlliste:

Zu streichende Bäume 1.Ordnung: ApC; ApE; TeG; TeR

Zu streichende Bäume 3. Ordnung: ApC; ApO, CbFF; und

Zu streichende Bezeichnung "Fastigiata" bei dem Baum 3. Ordnung SaF.

Zu streichende Sträucher: Philadelphus Hybr. „Belle Etoile“; Spiraea einerea „Grefsheim“; Weigela Florida „Nana Variegata“

Zu streichende Bezeichnung „Compactum“ bei dem Strauch Viburnum opulus.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind an die Grundstückseigentümer zur Kenntnis weiterzuleiten. Gesetzlich schon geregelte Inhalte sind im Bebauungsplan nicht erneut zu regeln.

Es ist ein redaktioneller Hinweis mit folgendem Inhalt in den Bebauungsplan in den Textliche Hinweise Punkt 5. Landwirtschaft & Forsten aufzunehmen:

- *Auf den Flurnummern 215/0, 217/0, 218/0, 95/0 und 95/5 der Gemarkung Haslach befinden sich Waldflächen. Dieser Wald wird im Endzustand 30 m hoch. Durch die Bäume besteht Gefahr durch Windwurf/-bruch, fallende Bäume / Baumteile und fallende Baumteile bei Schnee, Eisbruch und Wind.*
- *Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass angrenzende Bäume nicht beschädigt werden (z.B. durch Verletzung von Wurzeln oder Wurzelanläufen, Übererdung von Stämmen, Beschädigung von Rinde).*
- *Es ist in der Planung zu beachten, dass die Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes durch Einzelmaßnahmen nicht erschwert wird.*

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Wasserwirtschaftsamt Traunstein:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Bebauungsplan betrifft ein bereits erschlossenes und bebautes Gebiet mit nur geringfügiger zusätzlicher neuer Versiegelung. Das Entwässerungskonzept der SAK Ingenieurgesellschaft GmbH vom 12.06.2026 behandelt die Abwasserbeseitigung und Regenwasserrückhaltung unter Berücksichtigung des Bodengutachtens. Starkregenereignisse sind in den Höhenlagen der neuen Gebäude und deren Freiflächen berücksichtigt. Eine abgestimmte Entwässerungsplanung ist im Genehmigungsverfahren der einzelnen Vorhaben nachzuweisen.

Der Punkt 2. Entwässerung ist redaktionell wie folgt anzupassen:

2.1 Die Entwässerung wird unter Berücksichtigung der bestehenden Gesetze (WHG, BayWG usw.) und den einschlägigen Normen und Richtlinien in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden und dem Wasserwirtschaftsamt geplant und umgesetzt.

2.2. Es ist sicherzustellen, dass die anfallende Niederschlagsmenge auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen.

2.3 Eine Versickerung im Bereich schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten ist unzulässig. Bei Auffälligkeiten des Bodens ist unverzüglich das Landratsamt Traunstein zu verständigen

(Die Formulierung der Anpassung ist identisch mit dem Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme der Stadtentwässerung)

Staatliches Bauamt Traunstein:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Bebauungsplan dient nicht der Entwicklung eines neuen Stadtquartiers, sondern der planungsrechtlichen Neuordnung eines bereits erschlossenen und überwiegend bebauten Bereichs. Die Planung ermöglicht lediglich eine maßvolle Nachverdichtung sowie die Weiterentwicklung bestehender gewerblicher Nutzungen. Gegenüber der vorangegangenen Planung wurde das Nutzungskonzept grundlegend geändert. Insbesondere sind die ursprünglich vorgesehenen Wohnnutzungen, einschließlich des geförderten Wohnungsbaus und studentischer Wohnungen, entfallen. Der im Urbanen Gebiet verbleibende Wohnanteil ist gegenüber der gewerblichen Nutzung deutlich untergeordnet.

Vor diesem Hintergrund haben sich auch die verkehrlichen Rahmenbedingungen gegenüber der früheren Planung wesentlich verändert. Die Annahme eines erhöhten Fuß- und Radverkehrsaufkommens, welches einen Ausbau der Geh- und Radverkehrsinfrastruktur oder die Anlage einer zusätzlichen Querungsmöglichkeit der Hochstraße rechtfertigen könnte, lässt sich aus der vorliegenden Planung nicht ableiten.

Das Plangebiet wird künftig überwiegend durch Einzelhandels- und Fachmarktnutzungen geprägt. Hierzu zählen unter anderem ein Biolebensmittelmart, Getränkemarkt, Gartencenter, Möbelmarkt, etc. Diese Nutzungen weisen aufgrund ihres Angebots, ihres Einzugsbereichs sowie des üblichen Einkaufsverhaltens einen hohen motorisierten Kundenverkehr auf. Die An- und Abreise erfolgt typischerweise mit dem Pkw, insbesondere aufgrund der regelmäßig größeren oder sperrigen Einkäufe. Entsprechend werden im Plangebiet ausreichend Stellplätze nachgewiesen. Ein verkehrlich relevanter zusätzlicher Querungsbedarf für den Fußverkehr ist aus diesen Nutzungen nicht abzuleiten.

Auch die in der Stellungnahme angenommene fußläufige Wechselwirkung zwischen einzelnen Nutzungen stellt keine belastbare Grundlage für die Beurteilung des Querungsbedarfs dar. Die Entstehung einzelner Nutzungen, insbesondere von Praxisräumen, ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung und kann daher nicht als gesicherte Prognose in die Abwägung eingestellt werden. Gleiches gilt für angenommene Kundenbeziehungen zwischen einzelnen Einzelhandelsbetrieben. Derartige Annahmen sind weder nachgewiesen noch lassen sie aufgrund der zulässigen Nutzungsstruktur einen erheblichen zusätzlichen Fußgängerverkehr erwarten.

Soweit in der Verkehrsuntersuchung eine mögliche Querung der Hochstraße angesprochen wird, beruhte diese Einschätzung auf den damaligen Planungsannahmen mit einem erheblich höheren Wohnanteil sowie dem daraus prognostizierten zusätzlichen Fußverkehr. Diese Voraussetzungen bestehen im vorliegenden Bebauungsplan nicht mehr. Die damalige Empfehlung kann daher nicht auf die geänderte Planung übertragen werden.

Darüber hinaus verfolgt die Planung ausdrücklich das Ziel, die zulässigen Nutzungen im Urbanen Gebiet so zu beschränken, dass keine innenstadtähnliche Nutzungsdurchmischung mit

entsprechend hoher fußläufiger Verflechtung entsteht. Hierdurch sollen insbesondere negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vermieden werden. Eine städtebaulich gewollte Vernetzung mit den umliegenden Nutzungen ist daher nicht Planungsziel. Nach alledem ist nicht erkennbar, dass die Umsetzung des Bebauungsplans einen zusätzlichen Querungsbedarf über die bestehenden Verhältnisse hinaus auslöst. Die Anlage einer Querungshilfe oder einer Lichtsignalanlage ist daher weder aus den geplanten Nutzungen noch aus den zu erwartenden Verkehrsbeziehungen städtebaulich oder verkehrlich veranlasst. Sollten sich die Verkehrsverhältnisse oder die tatsächlichen Nutzungen künftig wesentlich ändern und hieraus ein objektiv nachweisbarer Querungsbedarf entstehen, wäre über geeignete verkehrliche Maßnahmen unabhängig vom Bebauungsplan auf Grundlage der dann bestehenden tatsächlichen Verhältnisse zu entscheiden. Auch der Antragsteller sieht auf Grund der eingeschränkten Art der möglichen Nutzungen, der geringen Nachverdichtung und dem Entfall des großen Wohnanteils keine Notwendigkeit einer fußläufigen Querung der Hochstraße für das Plangebiet und schließt eine Kostenübernahme aus. Der Hinweis zu den Straßenverkehrsemissionen ist bereits unter Ziffer 3.1 der Begründung berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist daher nicht veranlasst.

Stadtwerke Traunstein GmbH & Co. KG:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Bayernwerk Netz GmbH:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Deutsche Telekom:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

DB Immobilien:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

DB Energie:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht erforderlich. Die Flächen vom Schutzstreifen bleiben von baulichen Veränderungen unberührt. Es sind keine baulichen Anlagen in den genannten Schutzzonen vorgesehen. Hinweise sind unter Punkt 6 in den Hinweisen im Planstand schon enthalten.

Große Kreisstadt Traunstein, Stadtentwässerung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Bebauungsplan betrifft ein bereits erschlossenes und bebautes Gebiet mit nur geringfügiger zusätzlicher neuer Versiegelung. Das Entwässerungskonzept der SAK Ingenieurgesellschaft GmbH vom 12.06.2026 behandelt die Abwasserbeseitigung und Regenwasserrückhaltung unter Berücksichtigung des Bodengutachtens. Starkregenereignisse sind in den Höhenlagen der neuen Gebäude und deren Freiflächen berücksichtigt. Eine abgestimmte Entwässerungsplanung ist im Genehmigungsverfahren der einzelnen Vorhaben nachzuweisen.

Der Punkt 2. Entwässerung ist redaktionell wie folgt anzupassen:

2.1 Die Entwässerung wird unter Berücksichtigung der bestehenden Gesetze (WHG, BayWG usw.) und den einschlägigen Normen und Richtlinien in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden und dem Wasserwirtschaftsamt geplant und umgesetzt.

2.2. Es ist sicherzustellen, dass die anfallende Niederschlagsmenge auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen.

2.3 Eine Versickerung im Bereich schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten ist unzulässig. Bei Auffälligkeiten des Bodens ist unverzüglich das Landratsamt Traunstein zu verständigen

2. Nach umfassender Würdigung des Ergebnisses der Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden sind die Planunterlagen wie folgt anzupassen:

Bebauungsplan:

- Ergänzung Festsetzungen 1.4 – keine Wohnnutzung
- Ergänzung Festsetzungen 9.3 – Fahrbahnbelag
- Ergänzung Festsetzung 10.5 – Lüftungseinrichtungen
- Änderung Festsetzung 11.1 – Eingriffe sind zu vermeiden
- Streichung Festsetzung 11.1 – Höhlenbäume
- Anpassung der Pflanzliste
- Anpassung der Festsetzung 13.4 Bestandsgebäude
- Anpassung der textlichen Hinweise Nr. 2 – Entwässerung
- Ergänzung der textlichen Hinweise Nr. 5 – Landwirtschaft und Forsten
- Ergänzung der textlichen Hinweise Nr. 7 – Immission

Begründung:

- Anpassung Flurnummer auf 95/9 der Gemarkung Haslach
- Anpassung Punkt 8.0 – Immissionsschutz
- Streichung Punkt 9.0 – Grünordnung
- Anpassung Punkt 10.0 – Höhlenbäume
- Anpassung Punkt 12.0 – Oberflächenwasser

3. Satzungsbeschluss:

Gemäß § 2 Abs. 1, §§ 8, 9 und 10, 13 a BauGB, Art. 81 BayBO und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, beschließt der Stadtrat den

„Bebauungsplan 78. Parkquartier Hochstraße“

bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung in der Fassung vom 03.08.2026 als

Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren mit der Amtlichen Bekanntmachung abzuschließen.

4. Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen i. S. d. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird zugestimmt.
5. Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Regelung der Kostenübernahme i. S. d. § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, sowie weiterer Maßnahmen wird zugestimmt.

Im Anschluss an die öffentliche Sitzung des Ferienausschusses findet die nichtöffentliche Sitzung des Ferienausschusses statt.