



## Niederschriftsauszug

aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 11.08.2025

Anwesend:	Der Vorsitzende, Herr Thomas Schmidinger 10 Gemeinderäte
entschuldigt für diesen Top:	Herr Günther Edlmann Herr Fritz Graßl Herr Josef Oberleitner Frau Bernadette Rost Herr Marcus Scherr Herr Dr. Korbinian
befangen:	bei b) 9. Frau Anita Meisl
Schriftführer(in):	Herr Daniel Heller
sonstige Verhandlungsteilnehmer:	Herr Josef Pfenninger

---

<b>TOP 2.</b>	<b>35. Änderung FINPI und Aufstellung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rumering - nördl. Erweiterung Teil 3"; Abwägung des Ergebnisses der Beteiligung TöB und der Öffentlichkeit; Billigungsbeschluss</b>	<b>GR-2025-109</b>
---------------	--	--------------------

---

### Sachverhalt:

Zur 35. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rumering – nördl. Erweiterung Teil 3“ wurde nach § 4 Abs. 1 BauGB die Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 22.05. – 27.06.2025 und am 24.02.2025 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Nachfolgend ist das Ergebnis der vorliegenden Stellungnahmen aufgeführt:

### 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

#### a) Aufstellung keine Einwände, keine Äußerung

1. **Bayernets GmbH** – Schreiben vom 22.05.2025
2. **Zweckverband zur Wasserversorgung der Harpfinger Gruppe** – mail vom 22.05.2025
3. **ADBV Traunstein** – mail vom 03.06.2025

4. **Handwerkskammer für München und Oberbayern** – Schreiben vom 20.06.2025  
5. **Bergamt Südbayern** – mail vom 26.06.2025  
6. **AELF Traunstein, Bereich Forsten** – Schreiben vom 17.06.2025

**Beschluss:**

Die Aufstellung wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

11 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen

**b) Aufstellung der Bedenken und Anregungen**

**1. Bayernwerk Netz, Ampfing** – Schreiben vom 26.05.2025

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

**Kabelplanung(en)**

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

### Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 30 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich nördliche Zufahrtsstraße ins neue Gewerbegebiet eingeplant werden. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

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](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

### **Beschluss:**

Die Hinweise und Anregungen der Bayernwerk Netz werden zu Kenntnis genommen. Für die Errichtung einer Transformatorstation wird eine entsprechende Fläche in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die genaue Lage der Fläche für die Transformatorstation ist mit dem Bayernwerk abzustimmen.

### **Abstimmungsergebnis:**

10 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme

## **2. LA TS, untere Naturschutzbehörde – mail vom 27.07.2025**

Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht besteht mit der 35. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Schnaitsee sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rumering – nördl. Erweiterung Teil 3“ dann Einverständnis, wenn der Grünordnungsplan genauer dargestellt wird.

Aus dem vorliegenden Grünordnungsplan geht nicht hervor; wo genau Bäume oder Hecken gepflanzt werden sollen. Zudem kann man die Pflanzbreite der jeweiligen Hecken (3-7 Meter) nur schwer interpretieren.

Bei der Begrünung der Grundstücksteilungen ist zu beachten, dass bei einer Breite von 4 Meter insgesamt abzüglich der jeweiligen Einhaltung der Grenzabstände von Pflanzungen nur sehr wenig Platz für Bäume bleibt. Aus diesem Grund sollten die Trenngrünstreifen entsprechend breiter geplant werden.

Daher wäre eine genauere Plandarstellung zur besseren Nachvollziehbarkeit sinnvoll.

### **Beschluss:**

Die grünordnerischen Aussagen sind entsprechend der Festsetzungen und Darstellungen aus den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen im Süden (Gewerbegebiet Rumering – nördl. Erweiterung und nördl. Erweiterung Teil 2) übernommen.

Die Begrünung ist in Ziff. 8 der textlichen Festsetzungen genau beschrieben und lagebezogen festgelegt:

8.1.1 bezieht sich auf die 10 – 20 m breite Randeingrünung (um das Gewerbegebiet). Reihenabstand und Pflanzabstand sind genau beschrieben, ebenso Artenzusammensetzung mit Bezug zur Pflanzliste.

8.1.2 bezieht sich auf die Trennstreifen, die flächig zu bepflanzen sind. Auch hier wird auf die Pflanzliste Bezug genommen. Es ist tatsächlich an eine freiwachsende Strauchhecke gedacht, grundsätzlich sind mit 2 m Abstand zur Grenze innerhalb des Baugebietes auch Bäume möglich. An den Grundstücksgrenzen entsteht so eine mindestens 2-reihige Hecke, die aus grünordnerischer und ortsplanerischer Sicht ausreichend erscheint.

8.1.5 hier ist für die Freiflächen festgelegt, dass pro Grundstück zusätzlich mindestens ein Baum gepflanzt werden muss.

Grundsätzlich ist es möglich Festsetzungen zur Bepflanzung textlich oder planerisch festzulegen. Die textliche Festlegung wurde bewusst gewählt, da so die Grünordnung verbindlich festgesetzt wird, aber eine höhere Flexibilität je nach Bebauung möglich ist.

#### **Abstimmungsergebnis:**

10 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme

### **3. Staatliches Bauamt Traunstein, Hr. Reithmaier – Schreiben vom 28.05.2025**

#### **Flächennutzungsplan:**

Keine Äußerung

#### **Bebauungsplan:**

In der Planfassung des Bebauungsplanes ist nicht der vollständige Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellt. Im Lageplan (M=1:1500) endet die Darstellung unmittelbar nördlich der Einmündung der TS20neu. Die Planfassung ist dahingehend zu ändern, dass der Bereich ab nördlichem Beginn der Aufweitung der St 2360 für die geplante Linksabbiegespur ersichtlich und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten ist.

Die Sichtdreiecke an der neuen Einmündung St2360/TS20neu sind nicht korrekt dargestellt und zu korrigieren. Die Sichtdreiecke müssen dort mit den Abmessungen Tiefe 3 m ab neuem gedachten Fahrbahnrand der St2360 in die TS20neu, Länge parallel zur Staatsstraße 200 m dargestellt und bemaßt sowie in den Geltungsbereich übernommen werden.

#### **Beschluss:**

Die erforderlichen Korrekturen und Anpassungen sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

#### **Abstimmungsergebnis:**

10 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme

### **4. LA TS, Tiefbauverwaltung, Hr. Seehuber – Schreiben vom 28.05.2025**

Für das Planungsgebiet erfolgt eine Neutrassierung **an der straßenrechtlich freien Strecke** von Schnaitsee der Kreisstraße **TS 20**.

Mit o. g. Änderung des Bebauungsplanes, erstellt durch Büro für Bauplanung, Josef Rieperdinger, Pfarrhofstraße 21, 83530 Schnaitsee-Waldhausen, i. d. F. vom 21.02.2025,

besteht seitens der Tiefbauverwaltung des Landkreises Traunstein, unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise, Einverständnis:

**Folgendes ist textlich und zeichnerisch festzusetzen:**

1. Der neue Straßenverlauf der Kreisstraße **TS 20** bedarf gemäß Art. 6 BayStrWG einer Widmung zur Kreisstraße. Dies erfolgt nach Bauausführung durch den Landkreis als Straßenbulasträger der Kreisstraße **TS 20**.

2. Als Grundlage für die Neutrassierung der Kreisstraße **TS 20** wurde zwischen dem Staatlichen Bauamt und dem Landkreis Traunstein eine Bauvereinbarung über den Umbau der Kreuzung Rumering zu einem Versatz abgeschlossen, welche die Neutrassierung gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan vorsieht.

3. Die Anbauverbotszone von 15 m (gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße) außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen ist im Plan gekennzeichnet.

Einer Verringerung der Anbauverbotszone auf 10 m entlang südseitig der Kreisstraße **TS 20** kann zugestimmt werden.

4. Das Planungsgebiet wird über eine neue Erschließungsstraße auf die Kreisstraße **TS 20** erschlossen. Zusätzlich wird eine neue Zufahrt zur TF 5 angelegt.

Für den Anschluss der neuen Erschließungsstraße und der Zufahrt zur TF 5 an die Kreisstraße **TS 20**, sowie für den Bau und Unterhalt der Entwässerung an der Kreisstraße, ist es erforderlich, eine Vereinbarung mit dem Landkreis Traunstein abzuschließen. Hierfür sind der Tiefbauverwaltung entsprechende Detailpläne rechtzeitig vor Ausbau vorzulegen.

Die Zufahrten sind auf mindestens 10 m Länge zu asphaltieren oder zu pflastern und nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften und allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten.

5. Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht der Anschlüsse bis zum Fahrbahnrand der Kreisstraßen obliegen dem Veranlasser. Dem Landkreis Traunstein dürfen keinerlei Kosten und Verbindlichkeiten entstehen.

6. Die Sichtverhältnisse im Bereich der Einmündungen zur Kreisstraße dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die erforderlichen Sichtdreiecke nach RAL mit Schenkellängen von jeweils **5 m x 135 m Richtung Westen** und **5 m x 200 m Richtung Osten** sind von Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen oder auch sonstigen sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße, freizuhalten.

7. Die Sichtverhältnisse im Bereich der Einmündungen der neutrassierten Kreisstraße **TS 20** zur Staatsstraße **St 2360** dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die erforderlichen Sichtdreiecke nach RAL mit Schenkellängen von jeweils **3 m x 200 m** sind von Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen oder auch sonstigen sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße, freizuhalten. Die Sichtdreiecke sind im Bebauungsplan entsprechend zu korrigieren und vollständig darzustellen.

8. Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.

9. Bei Baumneupflanzungen außerhalb geschlossener Ortschaften ist lt. ESAB 2006 (Empfehlungen zum Schutz vor Unfällen mit Aufprall auf Bäume) ein Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Sichtdreiecke und Lichtraum sind auf Dauer freizuhalten. Grundsätzlich sind Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen rechtzeitig vor Pflanzung mit der Tiefbauverwaltung abzustimmen.

10. Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmemissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße werden vom Landkreis nicht übernommen.

### **Beschluss:**

Zu Nr. 1 – 5: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Nr. 6:

Textlichen Festsetzungen Nr. 9.4

Die Formulierung von Satz 1 ist gemäß den Vorgaben der Tiefbauverwaltung LA TS zu überarbeiten:

„Die durch Planzeichen festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen oder auch sonstigen sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße, freizuhalten.“

Satz 2 und 3 bleiben unverändert.

Zu Nr. 7:

Der Bebauungsplan ist entsprechend den Vorgaben der Tiefbauverwaltung LA TS zu überarbeiten

Zu Nr. 8, 9, 10

In den Bebauungsplan ist ein Texthinweis entsprechend den Vorgaben der Tiefbauverwaltung LA TS einzuarbeiten.

### **Abstimmungsergebnis:**

**10** Ja-Stimmen, **1** Gegenstimme

## **5. BUND Naturschutz, Ortsgruppe Schnaitsee – mail vom 17.06.2025**

Im Folgenden möchten wir zum o.g. Bebauungsplan unsere Stellungnahme abgeben: Aufgrund der Nähe des neuen Gewerbegebietes zur sozialtherapeutischen Einrichtung „Sinzinger Hof“ und der Verlegung, bzw. Annäherung der Staatsstraße TS 20 an das Wohnhaus, ist ein **aktiver Schallschutz** auf jeden Fall erforderlich.

Im Hinblick der zusätzlichen Bodenversiegelung wäre zudem auch die teilweise „**Entsiegelung**“ (Reduzierung auf eine Fahrspur) des nicht mehr für den Durchgangsverkehr benötigten Straßenstücks (ehemals TS 20) bei Rumering geboten.

### **Beratung:**

Im Gremium wird die Meinung geäußert, weil durch den Straßenbau viel an Fläche versiegelt werde, sollte jetzt schon die Entsiegelung der künftigen Gemeindeverbindungsstraße beschlossen werden. Dagegen wird im Gremium eingewendet, es handle sich um eine intakte Straße, manche müssten dort trotzdem fahren, der Abriss würde Kosten verursachen, Straßenkilometer zählen für die Gemeinde in gewisser Weise, es wären ohnehin nur ein paar Meter, es wird wahrscheinlich der Bereich der stillzulegenden Kreuzung als Barriere bepflanzt.

Es wird im Gremium noch die Frage gestellt, ob ein Anlieger eine direkte Zufahrt zur Kreisstraße bekommen könne. Es wird geantwortet, er müsse diese bei der zuständigen Straßenbaubehörde beantragen.

**Beschluss:**

Im Immissionsschutzgutachten des IB Kottermaier erfolgt die Beurteilung „Sinzinger Hof“ auf Seite 5:

*Durch die Einhaltung der zutreffenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV besteht somit kein Anspruch auf Maßnahmen zur Lärmvorsorge für die betroffenen Gebäude (Gebäude Sinzinger Hof und Anwesen Eden 3).*

Im Zuge der Umverlegung der Kreisstraße TS 20 wird ein Teilstück der bestehenden TS 20 zur Gemeindeverbindungsstraße herabgestuft.

Über die künftige bauliche Gestaltung dieses Teilbereiches wird zu einem späteren Zeitpunkt beraten und entschieden werden.

**Abstimmungsergebnis:**

10 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme

<b>6. LA TS, Untere Immissionsschutzbehörde – Schreiben vom 27.06.2025</b>
--

Zur Stellungnahme liegt die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rumering – nördl. Erweiterung Teil 3“ mit Begründung, jeweils vom 21.02.2025, sowie der Umweltbericht vom 25.01.2025 vor.

Weiterhin liegt die plausible Schalltechnische Untersuchung des IB Kottermaier zur Lärmkontingentierung des Gewerbegebietes und zum Verkehrslärm vom 20.02.2024 vor.

Die in der Untersuchung vorgeschlagenen Textvorschläge für Festsetzungen, Hinweise und Begründung wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

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

Anmerkung:

Im Gutachten befindet sich ein Hinweis, dass im neuen Plangebiet Betriebsleiterwohnung ausgeschlossen werden sollen. Dieser findet sich in den Planunterlagen jedoch nicht.

**Beschluss:**

In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist folgender Text aufzunehmen: „Im Baugebiet sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) auch ausnahmsweise nicht zulässig.“

**Abstimmungsergebnis:**

10 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme

## 7. Wasserwirtschaftsamt Traunstein – Schreiben vom 27.06.2025

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**

- entfällt –

### **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**

#### 4.1 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Trink- und Brauchwasser erfolgt über die Gewinnungsanlage Brunnen III Eggertinger Holz. Die wasserrechtlich genehmigte Entnahmemenge von 220.000 m<sup>3</sup>/Jahr wurde in den Jahren 2023 und 2024 überschritten.

Seitens der Gemeinde ist zu prüfen, wie der zusätzliche Bedarf durch den Anschluss weiterer Gewerbebetriebe an die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden kann.

#### 4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

##### 4.2.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Unter Punkt E) „Textliche Hinweise“ Nr. 6 „Starkregenereignisse“ ist auf die Thematik Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser kurz eingegangen. Ob die beschriebenen baulichen Schutzmaßnahmen ausreichend wirksam sind, wird von uns im Rahmen dieser Stellungnahme nicht beurteilt. Die Verantwortlichkeit bleibt bei der Gemeinde bzw. bei den Planern und den Bauherren.

##### 4.2.2 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

#### 4.3 Abwasserentsorgung

##### 4.3.1 Niederschlagswasser

Mit den Festlegungen zur Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers unter Punkt C) „Textliche Festsetzungen“ Nr. 10 besteht weitgehend Einverständnis. Unter 10.2 muss es richtig heißen „...unbeschichtetem Kupfer, Zink...“ Den letzten Satz unter 10.2 bitten wir zu streichen, weil die technische Regel (DWA-138) in dem Punkt strenger geworden ist. Für die Straßenwasserbeseitigung empfehlen wir, eine straßenbegleitende

Mulde einzuplanen und im Bebauungsplan darzustellen. Falls sich die Gemeinde für eine andere Form der Straßenwasserbeseitigung entscheidet, bitten wir diese frühzeitig mit dem WWA abzustimmen.

#### 4.4 Altlastenverdachtsflächen

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

#### **Beratung:**

Aus dem Gremium wird nachgehakt, ob man die Mulde bzw. Rigole nicht unterlassen können, weil man es wohl in dem Bereich zur Entwässerung nicht braucht, ohne Überschwemmungen zu riskieren. Denn eine solche Mulde bzw. Rigole koste Geld und Gewerbegrund. Es wird entgegnet, dass man eine solche Diskussion im Prinzip schon hatte mit dem Wasserwirtschaftsamt (WWA), es sei hartnäckig und unnachgiebig bei dieser Voraussetzung, es soll aber beim WWA nachgefragt werden, ob darauf verzichtet werden kann.

Der Beschlussvorschlag erfolgt mit der Maßgabe, dass beim WWA zum Verzicht auf die Mulde nachgefragt wurde.

#### **Beschluss:**

##### Zu Nr. 4.1 Wasserversorgung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird prüfen, wie der zusätzliche Bedarf durch den Anschluss weiterer Gewerbebetriebe an die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden kann. Hierzu sollen für die noch bis 31.08.2042 gültige wasserrechtliche Erlaubnis vom 30.12.2014 entsprechende Vorermittlungen in die Wege geleitet werden.

##### Zu Nr. 4.2 Oberflächengewässer / Überschwemmungssituation

Der Hinweis vom Wasserwirtschaftsamt wird zur Kenntnis genommen.

Das vorhandene Gelände ist eben. Größere Geländeneigungen oder Hänge, die Oberflächenwässer heranführen, sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.

Der bestehende Untergrund besteht aus kiesigem Material (siehe Kiesabbau in unmittelbarer Nachbarschaft). Somit ist eine gute Versickerung von Regen- bzw. Oberflächenwasser gegeben.

Unter Punkt E) „Textliche Hinweise“, Nr. 6 „Starkregenereignisse“ ist ein entsprechender Hinweis aufgeführt, der als ausreichend erachtet wird.

##### Zu Nr. 4.3.1 Niederschlagswasser

Die Schreibfehler unter Nr. 10. 2 sind zu korrigieren.

Der letzte Satz ist, wie vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein vorgeschlagen, zu streichen.

##### Straßenentwässerung

Die Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes; eine straßenbegleitende Mulde für die Straßenwasserbeseitigung einzuplanen ist mit dem Fachplaner abzustimmen und umzusetzen.

#### Zu Nr. 4.4 Altlastenverdachtsflächen

Es ist ein entsprechender Texthinweis unter Nr. E) Textliche Hinweise einzufügen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

9 Ja-Stimmen, 2 Gegenstimmen

### **8. Reg. v. Obb., höhere Landesplanungsbehörde – Schreiben vom 27.06.2025**

Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

#### **Planung**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine ca. 2,8 ha große Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Rumering in nördlicher sowie teilweise in östlicher Richtung geschaffen werden. Dadurch beabsichtigt die Gemeinde Schnaitsee zum einen den bereits im Gewerbegebiet ansässigen Firmen eine Erweiterungsmöglichkeit zu geben, zum anderen sollen Flächen für Neuansiedlungen von Betrieben geschaffen werden.

Das Gewerbegebiet Rumering befindet sich in einer Entfernung von ca. 2,5 km nordöstlich des Hauptortes, zwischen der Staatsstraße 2360 im Westen und der Kreisstraße TS 20 im Osten, an die auch der Weiler Rumering angrenzt. Nördlich befindet sich der „Sinzinger Hof“, in welchem intensivpädagogische Wohngruppen für Kinder und Jugendliche untergebracht sind und an den die geplante Erweiterungsfläche heranrücken soll. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Grundstück Fl.Nr. 1294 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 1296, 742, 743, 745 und 746. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im gegenständlichen Bebauungsplanentwurf vom 21.02.2025 werden konkretisierend insgesamt sieben Baufenster festgesetzt. Die seitliche Wandhöhe soll für Hauptgebäude mit max. zwei Vollgeschossen max. 11,00 m, bei Pkw-Garagen max. 3,00 m und bei Nebengebäuden max. 5,00 m betragen dürfen.

#### **Bewertung**

Wir haben zu einer geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Rumering bereits im Rahmen einer Voranfrage mit Schreiben vom 28.06.2021 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen. Im Vergleich zur damaligen Planung wurde die Ausweisung nach Osten erheblich reduziert.

#### **Berührte Belange**

##### Siedlungsstruktur

##### *Kompakte Siedlungsentwicklung*

Nachdem eine Ausdehnung weiter nach Osten (auf das gesamte Grundstück Fl.Nr. 1296) nicht weiterverfolgt wird, kann festgestellt werden, dass die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes im vorliegenden Umgriff keinen grundsätzlichen Bedenken aus Sicht der Raumordnung begegnet.

### Flächensparen

Gemäß den raumordnerischen Erfordernissen der Ressourcenschonung (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern i. d. F. vom 16.05.2023 (LEP) 1.1.3 G), des Flächensparens (vgl. LEP 3.1.1 G) und der Innen- vor Außenentwicklung (vgl. LEP 3.2 Z) sollen Neuausweisungen von Siedlungsflächen bedarfsorientiert erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Freiraum für Siedlungszwecke begründet werden (vgl. auch Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G).

Um den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Gewerbe gerecht zu werden, ist noch eine Konkretisierung des Bedarfs an den neuen gewerblichen Baugrundstücken - anhand der Angabe von Branchen oder Firmen, die bereits in Schnaitsee ansässig sind und Erweiterungsflächen benötigen bzw. neuen Interessenten und deren jeweils benötigten Flächengrößen - vorzunehmen.

Des Weiteren ist im Zuge der weiteren Planung eine möglichst effiziente Nutzung der gewerblichen Baufläche sicherzustellen, um den Belangen des Flächensparens (vgl. LEP 3.1.1 G) gerecht zu werden. Mögliche Ansatzpunkte sind eine mehrgeschossige Bauweise sowie eine flächensparende Ausgestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr (u.a. Bündelung von Stellplatzflächen mehrerer Gewerbebetriebe in Parkdecks oder Tiefgaragen).

### Immissionsschutz

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wurde von dem Ingenieurbüro Kottermair eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Auf deren Basis wurden für die im gegenständlichen Bebauungsplanentwurf vom 21.02.2025 vorgesehenen sieben Teilflächen Emissionskontingente festgesetzt.

Ob die Ergebnisse der Untersuchung zutreffen und die im Planentwurf getroffenen Festsetzungen und Hinweise ausreichen, um den Belangen des Immissionsschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 8) gerecht zu werden, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären.

### Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz

Auf eine möglichst schonende Einbindung der vorgesehenen Erweiterungsfläche in das Orts- und Landschaftsbild ist zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B I 2.1 Z, B II 3.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.6 G) ist im Detail in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

### **Ergebnis**

Bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange kann die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

### **Beschluss:**

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der TöB nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rumering - nördl. Erweiterung Teil 3“ wurden die SG im LA TS Untere Immissionsschutz-, untere Bauaufsichts- und untere Naturschutzbehörde beteiligt.

Konkretisierung Bedarf:

Die sehr hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen dokumentiert den Bedarf.

Effiziente Nutzung der gewerblichen Baufläche:

Durch die Erhöhung der seitlichen Wandfläche auf max. 11,00 m bei Hauptgebäuden wird der Forderung für eine Ressourcenschonung und des Flächensparens bereits Rechnung getragen.

Eine Bündelung von Stellplätzen wird nicht als sinnvoll angesehen. Um eine wirtschaftliche Betriebsführung zu ermöglichen, müssen die Fahrzeuge nahe am Betrieb verortet werden.

**Abstimmungsergebnis:**

9 Ja-Stimmen, 2 Gegenstimmen

**9. AELF, Bereich Landwirtschaft – Schreiben vom 03.07.2025**

Es bestehen keine Einwände gegen die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes.

**Zur Ausgleichsfläche:**

Aufgrund der Bodenschätzung handelt es sich um keinen hochwertigen Boden. Daher besteht Einverständnis mit der Wahl der Lage der Ausgleichsfläche. Allerdings wird die Fläche landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Dazu werden folgende Flurnummern zu einem großen Feldstück zusammengefasst: 287, 286/4, 285/2 und 285.

Eine Herausnahme der Flurnummer 286/4 würde eine Zerschneidung des Feldstücks in zwei Hälften und damit eine unnötig erschwerte Bewirtschaftung dieser Fläche bedeuten. Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht wird daher die Lage der Ausgleichsfläche ausschließlich auf der Fl.Nr. 286/4 abgelehnt.

Wir schlagen vor, den Ausgleich auf den südlichen Teil des Feldstücks zu legen. In diesem Bereich herrscht die Bodenart Moor vor. Es handelt sich hier um einen nassen Boden, der laut Aussage des Bewirtschafters der Fläche in regenreichen Jahren zum Teil schwierig zu bewirtschaften ist, vor allem entlang des Seebachs. Daher wäre dieser Teil der Fläche sehr gut geeignet für den Ausgleich.

Der nördliche Teil des Feldstücks stünde dann der landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin zur Verfügung, als eine zusammenhängende Fläche (auf weitgehend trockenem Boden). Der Ausgleich wäre dann auf dem südlichen Teil der Flurnummern 287 und 286/4, der Fl. Nr. 285/2 und einem schmalen Streifen auf der Fl. Nr. 285 entlang des Seebachs. Der schmale Streifen könnte dann als Zufahrt zur Ökokontofläche genutzt werden.

Wir empfehlen, den Bewirtschafters der Fläche aktiv in die Planung mit einzubeziehen.

**Beratung:**

Aus dem Gremium wird ein Tausch mit dem danebenliegenden Grundstück mit der Fl.Nr. 287, Gmkg. Schnaitsee, angeregt. Dagegen wird eingewendet, dass dies erheblich an Notarkosten etc. kosten würde.

**Beschluss:**

Das Grundstück Fl. Nr. 286/4, Gmkg. Schnaitsee, befindet sich anschließend an die Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Moorseen in Schnaitsee“. Durch die Ausweisung als Ausgleichsfläche wird ein Beitrag zum Schutz dieses Gebietes geleistet.

Die Gemeinde Schnaitsee wird mit dem aktuellen Bewirtschafter und den angrenzenden Grundstückseigentümern hierzu Kontakt entsprechend aufnehmen.

### **Abstimmungsergebnis:**

**9** Ja-Stimmen, **1** Gegenstimme  
(Frau Anita Meisl befangen)

## **10. LA TS, untere Bauaufsichtsbehörde – Schreiben vom 14.07.2025**

### **35. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes**

Mit der geplanten Änderung besteht grundsätzlich Einverständnis seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde.

**Die Plangrafik** ist noch anzupassen. Eine Darstellung der umgebenden Bereiche ist zur Prüfung erforderlich und wird in allen vergleichbaren Änderungsverfahren heute so vorgelegt. Es ist der vorherige Stand mit der Anpassung gegenüberzustellen. Eine farbliche Darstellung ist in der Regel zur Verdeutlichung erforderlich.

Siehe Beispiel:



Zudem fehlt eine Darstellung der Ortsrandeingrünung als Grünstreifen und Übergang entlang der Grenze zum nicht überplanten Außenbereich.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Plan als Strichlinie dargestellt, in der Legende jedoch als durchgehende Linie. Hier ist noch eine Anpassung erforderlich.

### **Begründung:**

Gemäß §1 Abs. 2 BauGB sind „Bauleitpläne“ der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan. Nach §2a BauGB ist die Gemeinde im Aufstellungsverfahren eines Bauleitplans verpflichtet, dem Entwurf eines Flächennutzungsplans oder eines Bebauungsplans eine Begründung beizufügen. Die Begründung enthält gem. §2a Satz 1 Nr. 1 die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung **und** nach Nr. 2 einen Umweltbericht, welcher nach Satz 2 einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

Ein Umweltbericht muss daher auch dem FNP bis spätestens zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der TÖB nach §3 (2) und §4 (2) beigelegt werden. Andernfalls ist von einem für die Wirksamkeit des Bauleitplans beachtlichen Fehler auszugehen.

## **Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rumering – nördl. Erweiterung Teil 3“**

**Mit der geplanten Erweiterung des GE Rumering besteht Einverständnis seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde. Folgende Anmerkungen bitte noch prüfen:**

### **A.) Plangrafik:**

Teile der Nutzungsschablonen sowie des Planes sind auf dem Lageplan 1:1000 abgeschnitten und nicht vollständig lesbar.

Bemaßung: die Maßketten z.B. Abstand zwischen Eingrünung und Baufenster sind teilweise nicht/schlecht lesbar.

Die Plangrafik „Rückbau öff. Verkehrsfläche“ stimmt bei Straßenrückbau 1 (Lageplan 1:1100) in der Farbe nicht überein.

Die Symbole für „Gehweg“ und „Radweg“ sind nicht lesbar.

### **C.) Festsetzungen:**

3.2 Gewerbegebiete sollen in der Hauptsache der Unterbringung von Gewerbe dienen. In diesem Zusammenhang erscheint die Zulässigkeit von Zelt- und Walmdächern eher wenig erforderlich.

3.5 Sofern ausnahmsweise Flachdächer zugelassen werden sollten diese nur mit Dachbegrünung zulässig sein, um damit einen positiven Beitrag bei Starkregenereignissen und Hitze zu leisten.

6. Fassadengestaltung: Die Festsetzung „in flächiger, ortsüblicher Weise“ ist unbestimmt und kann nicht vollzogen werden. Der Satz kann ggf. entfallen. Dafür sollte Holz an der Fassade regelmäßig zulässig sein.

### **Begründung:**

Die Begründung muss gem. §2a Satz 1Nr. 2 BauGB einen Umweltbericht als eigenen Bestandteil enthalten. Dieser ist gem. der Anlage 1 BauGB auszuarbeiten. Der vorliegende Umweltbericht enthält bisher nur die Berechnung des Ausgleichsbedarfs und wird deshalb unvollständig sein.

### **Beratung:**

Im Gremium wird die Nachfrage gestellt; warum gegenüber der Stellungnahme des LRA noch die Alternative der Ausführung mit unverputzter, gestrichener Mauerfläche in kleinporiger, fugenloser Struktur z.B. mit Gasbeton ergänzt wurde. Dazu wird geantwortet, weil dies üblich bei solchen Gewerbebauten sei und diese alternative Ausführung sei nicht auffällig.

### **Beschluss:**

#### **35. Änderung FINPI**

Die Plangrafik ist entsprechend zu überarbeiten.

Der Umweltbericht wird der Begründung beigelegt.

#### **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rumering – nördl. Erweiterung Teil 3“**

### **A) Plangrafik:**

Die Plangrafik ist entsprechend zu überarbeiten.

### C) Festsetzungen:

- 3.2 Analog zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen zum Gewerbegebiet Rumering wird diese Festsetzung beibehalten.
- 3.5 Die Dachbegrünung wird als Empfehlung in die Festsetzung mit aufgenommen.
6. Die Festsetzung wird wie folgt geändert:  
Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder Holzverschalte Flächen auszuführen. Die Putzflächen sind allseitig gleich in weiß, hellgrau oder leichten Pastelltönen zu streichen. Alternativ sind unverputzte, gestrichene Mauerflächen in kleinporiger, fugenloser Struktur (z.B. Gasbeton) zulässig.

### Abstimmungsergebnis:

10 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme

## 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

- a) Bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am Montag, 24.02.2025, waren 15 Bürger anwesend. Aus den Reihen der Anwesenden werden Fragen zu folgenden Themenbereichen gestellt:

1. Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen im Erweiterungsteil des Bebauungsplans
2. Festsetzung von GRZ und GFZ im Bebauungsplan
3. Kriterien für die Vergabe der Gewerbeflächen an die interessierten Bewerber
4. Künftige Verkehrsregelung im Bereich des bisherigen Kreuzungsbereiches zwischen den Eigentümern Hochhäusl und Dr. Meitinger
5. Sicherung bzw. Eintragung von Leitungsrechten für die bestehenden bzw. neu zu errichtenden Kanäle

Zu den vorstehend aufgeführten Themen lfd. Nr. 1 - 5 wurde von Bürgermeister Thomas Schmidinger, Bauamtsleiter Josef Pfenninger und Planfertiger Josef Rieperdinger jeweils Stellung bezogen und der entsprechende Sachverhalt im Hinblick auf den Bebauungsplan erörtert. Dabei wurden alle Themen zur Zufriedenheit der Anfragenden beantwortet.

- b) Einspruch der Grundstückseigentümer Gerda Hochhäusl und Ilona Hochhäusl/Plank, Rumering 3 (Schreiben vom 06.03.2025)

In der schriftlichen Stellungnahme wird der Einspruch gegen den geplanten Rückbau des jetzigen Kreuzungsbereiches der Kreisstraße TS 20 mit der St 2360 wie folgt begründet:

#### 1. Brandschutz:

Die Feuerwehr muss an die 6 km Umweg fahren und der Hydrant steht an der Straße Richtung Waldhausen.

#### 2. Rettungsdienst

Dieser wird öfter wegen unserer Mieter (MS-Patientin und stark behindertes Unfall-Opfer) benötigt und muss nun ebenfalls umfahren.

#### 3. Winterdienst

Es wird dann der Schnee bis zur Absperrung geschoben, was bei starkem Schneefall zu großen Haufen führt – daraus ergibt sich zusätzlich für evtl. Rettungseinsätze eine große Behinderung.

Der geplante Rückbau bedeute neben dem Verlust der direkten Zufahrt zum Anwesen Rumering 3 deshalb für die Eigentümer erschwerte Bedingungen.

Als Alternative wird die Aufstellung von Schildern (Sackgasse/Keine Wendemöglichkeit) sowie ein Verbotsschild für Kfz/Motorräder/Anwohner frei) vorgeschlagen.

#### **Beratung:**

Aus dem Gremium kommt noch die Anregung, ob man die aktuelle Bushaltestelle nicht in den stillzulegenden Kreuzungsbereich verlegen sollte, dann habe man evtl. auch gleichzeitig eine Zufahrts- und Parkmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge für die Anwohner.

#### **Beschluss:**

Das Schreiben vom 06.03.2025 wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Bei der Auflösung des Kreuzungsbereiches handelt es sich um eine zwingende Auflage der beteiligten Straßenbaulastträger (Staatl. Bauamt und Kreisstraßenverwaltung), so dass hier eine andere verkehrsrechtliche Lösung als Alternative nicht in Frage kommt.

Zur Darstellung und Klärung des Sachverhalts soll mit den Eigentümern ein Gesprächstermin verbunden mit einem Ortstermin durchgeführt werden, um die aufgeführten Bedenken zu erörtern und die Gründe für die Notwendigkeit des Kreuzungsumbaus nochmals darzulegen.

Im Übrigen haben sich aus dem Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Änderungen hinsichtlich der FNP-Änderung bzw. des Bebauungsplanes ergeben.

#### **Abstimmungsergebnis:**

10 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme

### **3. Billigungsbeschluss**

Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der Stellungnahmen zu.

Die notwendigen Änderungen bzw. Ergänzungen sind vom Planfertiger in die Planfassung mit einem Änderungsdatum einzuarbeiten.

Die 35. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Schnaitsee sowie der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rumering – nördl. Erweiterung Teil 3“ wird mit den vorgenannten Änderungen gebilligt.

Auf dieser Grundlage wird die Verwaltung beauftragt, das Verfahren mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB weiterzuführen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

9 Ja-Stimmen, 2 Gegenstimmen