

**Große Kreisstadt Traunstein**  
Landkreis Traunstein



**Bebauungsplan „Campus Chiemgau“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Begründung**

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Datum: 21.12.2023

Projekt: 21108

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

Marienstr. 3  
83278 Traunstein  
info@plg-strasser.de  
www.plg-strasser.de  
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

**Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis.....	I
1. Anlass, Erforderlichkeit .....	1
2. Flächennutzungsplan, Regional- und Landesplanung.....	1
3. Verfahren.....	2
4. Bestand und Planung .....	2
4.1 Bestand .....	2
4.1.1 Plangebiet und Umgebung .....	2
4.2 Bodenverunreinigungen .....	5
4.2.1 Kampfmittel .....	7
4.3 Planung.....	7
4.3.1 städtebauliches Konzept .....	7
4.3.2 Art der baulichen Nutzung .....	8
4.3.3 Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.3.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	9
4.3.5 Verkehr .....	9
4.3.6 Technische Infrastruktur.....	9
4.3.7 Bauliche Gestaltung .....	10
4.3.8 Abstandsflächen .....	10
4.3.9 Immissionsschutz .....	10
4.3.10 Grünordnung.....	12
4.3.11 Nutzung Solarenergie.....	12
4.3.12 Niederschlagswasserbeseitigung .....	12
4.3.13 Erschütterungen .....	12
5. Auswirkungen und Alternativen.....	13
5.1 Stadtbild .....	13
5.2 Verkehr.....	13
5.3 wild abfließendes Oberflächenwasser .....	14
5.4 Alternativen .....	15
6. Eingriffsbilanzierung .....	16
7. Artenschutzrecht.....	16
8. Minimierungsmaßnahmen.....	17
9. Nachhaltigkeit.....	18

## 1. Anlass, Erforderlichkeit

Der Landkreis Traunstein plant in Kooperation mit der TH Rosenheim, der Handwerkskammer für München und Oberbayern sowie der IHK Akademie Traunstein die Errichtung des Campus Chiemgau. Ziel des Campus ist es, die Herausforderungen der Wirtschaft bei der Aus- und Weiterbildung seiner Fachkräfte zu bündeln, Synergien zu nutzen und eine Vernetzung zwischen Handwerk, Industrie, Handel und Dienstleistungen bis hin zur akademischen Qualifizierung zu erreichen.

In modernen Veranstaltungsräumlichkeiten mit Übernachtungsmöglichkeiten für die Studierenden bzw. Aus- und Fortzubildenden werden optimale Voraussetzungen für die Aus-, Fort- und Weiterbildung in den unterschiedlichsten Berufen geschaffen.

Gleichzeitig entsteht so die Chance, durch die Konversion der Flächen ein hochwertiges Quartier in zentraler Stadtlage zu schaffen, das auch gut an das Stadtzentrum angebunden ist.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, hierzu einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Stadt Traunstein.

## 2. Flächennutzungsplan, Regional- und Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) sowie dem Regionalplan für die Region 18 (RP 18) sind insbesondere folgende Ziele genannt:

Traunstein ist im LEP als Oberzentrum festgelegt. Damit ist die Stadt besonders geeignet zur Ansiedlung regional bedeutsamer Bildungseinrichtungen der Aus- und Weiterbildung.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. (LEP 3.2 Z).

Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 G bzw. Z).

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches in Traunstein. Die Planung basiert auf einer geordneten baulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt. Das Anbindegebot des LEP ist hier nicht einschlägig, da es sich nicht um eine Neubauf Fläche handelt.

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 B II.1 G an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundene Siedlungsentwicklung orientiert sich an der vorhandenen Raumstruktur und führt diese ressourcenschonend weiter. Gleichzeitig findet die Siedlungsentwicklung in einem Bereich statt, in dem die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ausreichende Reserven besitzt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt die Fläche als Gewerbegebiet sowie Fläche für Bahnanlagen dar. Hier ist die geplante Verlegung der Güterhallenstraße bereits dargestellt.

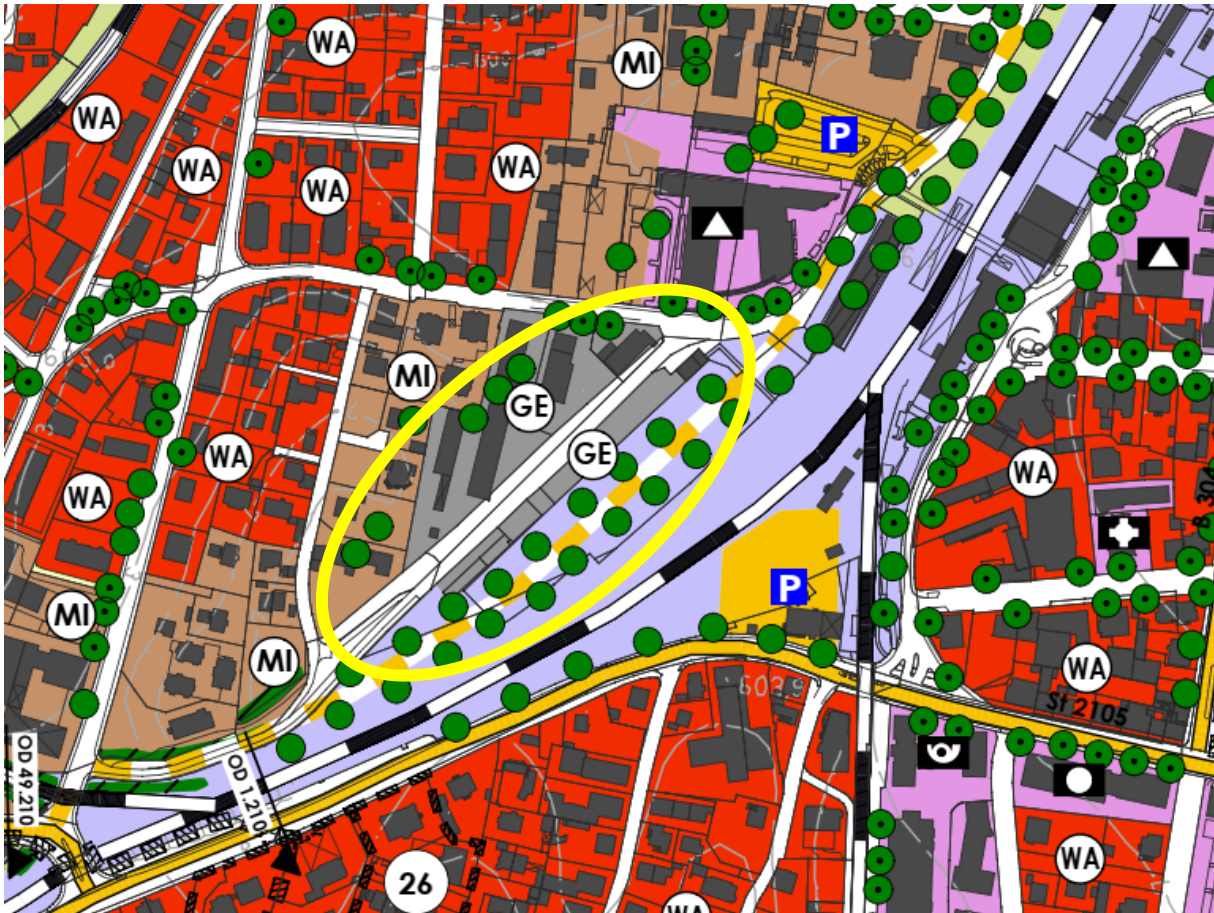


Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan, Quelle: Stadt Traunstein

### 3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Wiedernutzung einer brachliegenden Fläche in innerörtlicher Lage stellt hierbei aus gesetzgeberischer Sicht den Hauptanwendungsfall des § 13a BauGB dar.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natur 2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BIm-SchG zu beachten sind

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange wurden dennoch ermittelt und im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

### 4. Bestand und Planung

#### 4.1 Bestand

##### 4.1.1 Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt westlich des Bahnhofes am Rand des Stadtzentrums.



Abb. 2: Plangebiet mit Umgebung, Quelle: Bayernatlas

Die Grundstücke wurden in der Vergangenheit durch verschiedene Firmen gewerblich genutzt bzw. dienen Bahnzwecken. Die Grundstücke sind mittlerweile durch den Landkreis komplett erworben. Eine Widmung zu Bahnzwecken besteht nicht mehr.

Der größte Teil der Flächen ist bereits freigemacht.

Die Erschließung erfolgt von der Güterhallenstraße, die derzeit Einbahnstraße in West-Ost Richtung ist, sowie der Gabelsberger Straße. Durch die Lage am Bahnhof ist der Standort optimal an das örtliche, regionale und überregionale ÖPNV-Netz angebunden. Auch die Erreichbarkeit für Fußgänger ist durch die vorhandene Bahnunterführung gut, der Zugang zur Unterführung ist barrierefrei.

Im Radverkehrskonzept der Stadt Traunstein liegt das Campusgelände an einer Hauptroute und an einer Basisroute, so dass es auch gut in das örtliche und überörtliche Radwegenetz eingebunden ist.

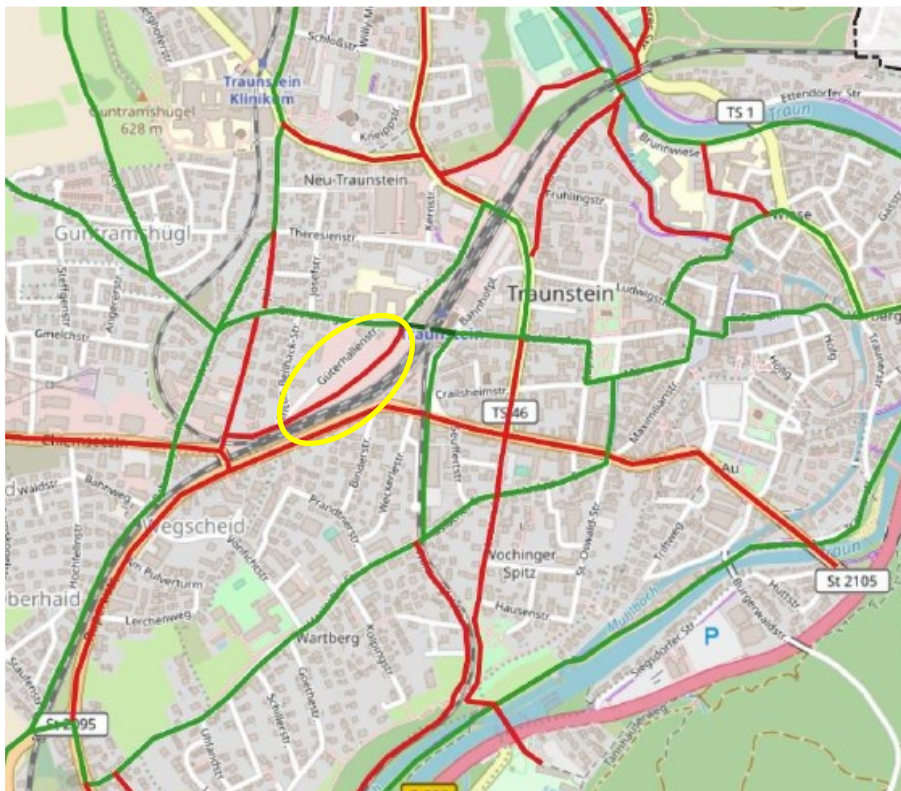


Abb. 3: Radverkehrskonzept, grün: Hauptroute, rot: Basisroute, Quelle: Stadt Traunstein

Die Umgebung ist hinsichtlich der Nutzung, Struktur und Gebäudehöhe heterogen. Die Vorbelastung des Plangebietes durch Lärm ist maßgeblich durch die Bahnlinie und den Straßenverkehrslärm geprägt.

Westlich grenzt Wohnbebauung an, im Norden liegt die Fläche des Annette-Kolb-Gymnasiums, auf der Ost- und Südseite grenzen Bahnflächen an.

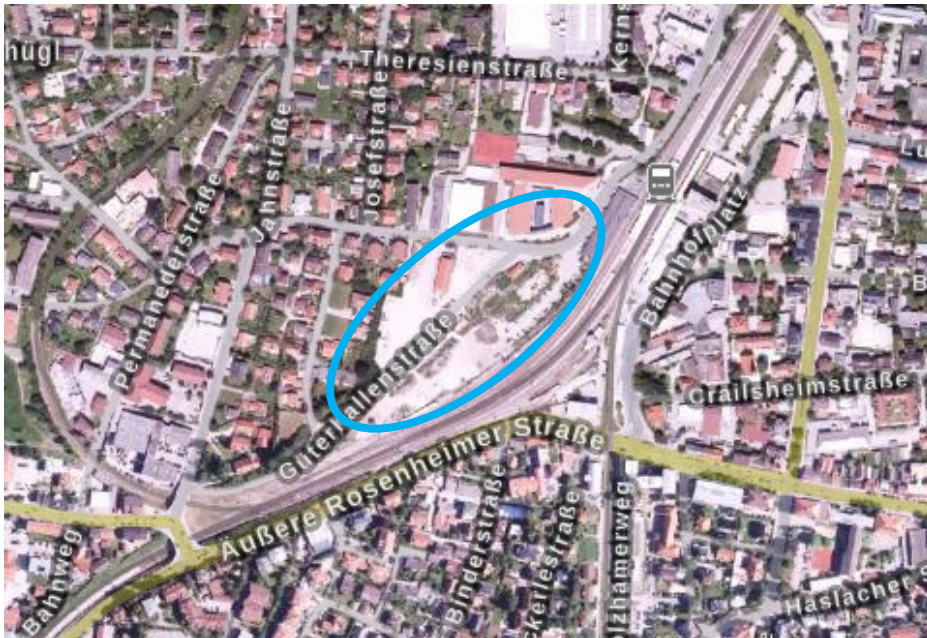


Abb. 4:Luftbild mit Umgebung, Quelle: Bayernatlas

Das Areal liegt im Verhältnis zur westlich angrenzenden Wohnbebauung sowie zur südlich angrenzenden Äußeren Rosenheimer Straße deutlich tiefer.



Abb. 5:Luftbild, Quelle: Bayernatlas

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Das Gebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Traunstein.

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Das Gebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Traunstein.

## 4.2 Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet wurde aufgrund der früheren Nutzungen im Zuge der Konversion auf Bodenverunreinigungen untersucht. Hierzu liegen 2 Berichte des Ingenieurbüros für Bau- und Umwelttechnik vor.

Für den Bereich nördlich der Güterhallenstraße kommt der „Bericht zur ergänzenden Bodenuntersuchung Güterhallenstraße ehem. BayWa-Gelände“ vom 05.05.2022 zu folgenden Ergebnissen:

*Im Bereich der Güterhallenstraße Fl. Nr. 795/2 in Traunstein ist der Neubau von mehrstöckigen Gebäuden für das Campus Chiemgau geplant. Nach den derzeitigen Planungen wird unter dem gesamten Baugelände eine große Tiefgarage entstehen. In Teilbereichen wird somit eine Aushubgrube bis in eine Tiefe von ca. 7,0 m u. GOK erstellt. Hieraus resultierend werden im Zuge der Baumaßnahme umfangreiche Aushub- und Entsorgungsleistungen notwendig werden.*

*In Vorbereitung der Aushubmaßnahme erfolgte durch das unterzeichnende Büro eine Erkundung mittels Schürfe und Sondierbohrungen.*

*Folgende wesentlichen Ergebnisse wurden hierbei im Hinblick auf entsorgungsrelevante Schadstoffe festgestellt und sind bei allen weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen:*

- *Punktuell vorhandene PAK -Belastungen in unterschiedlicher Höhe (in der Regel auf RC-Material und Auffüllung beschränkt) Empfohlen wird eine vorauseilende Entfernung der künstlichen Auffüllungen - soweit für die Baugrube erforderlich – ggf. auch im Zuge eines für die Baugrubenerstellung erforderlichen Voraushubs. Eingriffe in den anstehenden Boden sind dabei zunächst nicht vorgesehen. Diese Arbeiten sind fachgutachterlich engständig zu begleiten. Das Ziel dieser Maßnahme ist gering belastete von höher belasteten Bereichen feld- bzw. abschnittsweise zu trennen. Dies wird im Einzelfall aufgrund der diffusen Belastung und fehlenden geruchlichen Auffälligkeiten nicht möglich sein. Vorsorglich wird empfohlen, daher aushubbegleitend Kleinmieten aufzuhalten, die dann in Abschnitten von ca. 50 – 200 cbm zunächst auf die Leitparameter der Sanierung (PAK untergeordnet MKW und Schwermetalle) im Original und Eluat untersucht werden. In Abhängigkeit der festgestellten Belastungshöhe werden sodann aus diesen Abschnitten größere Haufwerke gebildet mit ähnlichem Belastungsniveau.*

- *Belastungsschwerpunkt MKW-Verunreinigung (im Südteil des Geländes, Bereich ehemalige Tankstelle Als eindeutiger Belastungsschwerpunkt wird derzeit der Bereich der ehemaligen Tankstelle (Schurf 3 (IGB [3]) und RKS 3 (DAS)) eingestuft. Eine Eingrenzung der Belastung wird empfohlen. Hier ist derzeit mit einem vergleichsweisen tiefen Aushub von mind. 3,0 m u. GOK auszugehen.*

- *Unterirdische Reste an alten Bauteilen, Fundamenten, Kanälen und Auffüllungen Eindeutig belegt durch Schurf G 6 (DAS) ist das punktuelle Vorhandensein von unterirdischen Bauteilen. Dieser Sachverhalt ist bei den weiteren Planungsmaßnahmen zum Aushub zu berücksichtigen.*

*In diesem Zusammenhang wird auch auf den Befund aus Schurf S 9 (BG) hingewiesen, da hier asbesthaltiger Bauschutt im Aushubmaterial angetroffen wurde. In diesem Schurf wurde im Vergleich zu den übrigen Schürfen ein deutlich höherer Anteil an Ziegel- und weiteren Bauschutt festgestellt.*

*Die genannten Einschränkungen sollten in der Ausschreibung der Leistungen zum Aushub entsprechend konfiguriert und berücksichtigt werden (Erstellung eines entsprechenden Aushub- und Deklarationskonzeptes). Der Nachweise zur Eignung der zu beauftragenden Fachfirmen sollte anhand der erforderlichen und im Zuge der Ausschreibung vorzulegenden Belege überprüft werden.*

*Aufgrund der Tiefe der Baugrube wird möglicherweise auch eine Grundwasserhaltung erforderlich. Detailinformationen liegen hierzu nicht vor. Nach aktuellem Kenntnisstand ist jedoch die Erstellung von Grundwassermessstellen vorgesehen. Eine Untersuchung von Proben im Vorgriff der Ausführung aus diesen Grundwassermessstellen wird empfohlen.*

*Die durchgeführten Untergrunduntersuchungen liefern naturgemäß nur einen stichpunktartigen Aufschluss bzgl. der örtlichen Gegebenheiten, sodass generell nicht auszuschließen ist, dass im Zuge von Eingriffen in den Untergrund neue Erkenntnisse gewonnen werden, die eine Anpassung des Maßnahmenkonzeptes erforderlich machen.*

*Aufgrund der geplanten umfangreichen Aushubmaßnahmen wird eine Betrachtung des Wirkungspfades Boden – Mensch an dieser Stelle verzichtet*

Für diesen Bereich sind die Arbeiten zur Altlastenbeseitigung derzeit im Gange.

Für den Bereich südlich der Güterhallenstraße kommt der „Bericht zur ergänzenden Bodenuntersuchung Güterhallenstraße ehem. DB-Gelände südöstlich der Güterhallenstraße“ vom 14.06.2022 zu folgenden Ergebnissen:

*Im Bereich des ehemaligen „DB-Geländes“ östlich der Güterhallenstraße in Traunstein ist der Neubau von mehrstöckigen Gebäuden mit Tiefgaragen für das Campus Chiemgau geplant. Hieraus resultierend werden im Zuge der Baumaßnahme umfangreiche Aushub- und Entsorgungsleistungen notwendig werden. In Vorbereitung der Aushubmaßnahme und zur abfallrechtlichen Bewertung erfolgte durch das unterzeichnende Büro eine Erkundung mittels Schürfe und Sondierbohrungen.*

*Folgende wesentlichen Ergebnisse wurden hierbei im Hinblick auf entsorgungsrelevante Schadstoffe festgestellt und sind bei allen weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen:*

- *Punktuell vorhandene PAK -Belastungen in unterschiedlicher Höhe (in der Regel auf Gleisschotter und Auffüllung beschränkt) Es wird empfohlen im Rahmen eines Voraushubes eine flächige Entfernung der künstlichen Auffüllungen durchzuführen. Eingriffe in den anstehenden natürlichen Boden sind dabei zunächst zu vermeiden. Das Ziel dieser Maßnahme ist gering belastete von höher belasteten Bereichen feld- bzw. abschnittsweise zu trennen. Hauptaugenmerk ist hierbei neben den allgemeinen künstlichen Auffüllungen v.a. auch auf Gleisschotter zu legen.*

*Dringend wird hier eine Abklärung im Hinblick auf die Entsorgung und der Möglichkeit einer Behandlung zur Verminderung der Schadstoffbelastung empfohlen.*

*Vorsorglich wird für die Auffüllungen daher empfohlen, aushubbegleitend Kleinmieten aufzuhalten, die dann in Abschnitten von ca. 50 – 200 cbm zunächst auf die Leitparameter der Sanierung (PAK untergeordnet MKW und Schwermetalle) im Original und Eluat untersucht werden. In Abhängigkeit der festgestellten Belastungshöhe werden sodann aus diesen Abschnitten größere Haufwerke mit ähnlichem Belastungsniveau gebildet.*

- *Unterirdische Reste an alten Bauteilen, Fundamenten, Kanälen und Auffüllungen Eindeutig belegt durch die Schurferkundung ist das punktuelle Vorhandensein von unterirdischen Bauteilen sowie von Gleisschotter und tw. auch von Gleisen und Bahnschwellen. Gleise, Schotter und Bahnschwellen sind ebenfalls getrennt aufzunehmen und einer gesonderten Entsorgung zuzuführen. Dieser Sachverhalt ist bei den weiteren Planungsmaßnahmen zum Aushub (Voraushub) zu berücksichtigen.*
- *Abschnitte mit erhöhten organischen Anteilen (Oberboden)*

*Teilweise sind sowohl oberflächennah sowie auch unter Auffüllungen alter Oberboden o. vglb. vorhanden. Auch dieses Bodenmaterial ist separat aufzunehmen und gesondert zu entsorgen.*



*Die genannten Einschränkungen sollten in der Ausschreibung der Leistungen zum Aushub entsprechend konfiguriert und berücksichtigt werden (Erstellung eines entsprechenden Aushub- und Deklarationskonzeptes). Der Nachweise zur Eignung der zu beauftragenden Fachfirmen sollte anhand der erforderlichen und im Zuge der Ausschreibung vorzulegenden Belege überprüft werden.*

*Aufgrund der Tiefe der Baugrube wird möglicherweise auch eine Grundwasserhaltung erforderlich. Detailinformationen liegen hierzu nicht vor. Nach aktuellem Kenntnisstand ist jedoch die Erstellung von Grundwassermessstellen vorgesehen. Eine Untersuchung von Proben aus diesen Grundwassermessstellen vor Baubeginn wird empfohlen.*

*Die durchgeführten Untergrunduntersuchungen liefern naturgemäß nur einen stichpunktartigen Aufschluss bzgl. der örtlichen Gegebenheiten, sodass generell nicht auszuschließen ist, dass im Zuge von Eingriffen in den Untergrund neue Erkenntnisse gewonnen werden, die eine Anpassung des Maßnahmenkonzeptes erforderlich machen.*

*Aufgrund der geplanten umfangreichen Aushubmaßnahmen wird eine Betrachtung des Wirkungspfades Boden – Mensch an dieser Stelle verzichtet. Ebenfalls erfolgte keine dezidierte Betrachtung des Wirkungspfades Boden -Gewässer, da von einer hinreichend tiefen Aushubmaßnahme ausgegangen wird. Wie mit verbleibendem Boden vor Ort umgegangen wird, ist in Abhängigkeit der Ausführungsplanung ggf. auch mit den zuständigen Fachbehörden zu bestimmen. Eine Beweissicherung wird empfohlen.*

*Soweit im Umfeld der Baufläche Grundwassermessstellen vorhanden sind, wird eine Beprobung auf umweltrelevante Stoffe im Vorfeld der Baumaßnahme empfohlen.*

Die Beseitigung der Altlasten erfolgt im Zuge der Bebauung.

#### **4.2.1 Kampfmittel**

Durch Kamiserv GmbH wurde anhand von Luftbildern die potentielle Kampfmittelbelastung untersucht.

Die Auswertung mit Datum vom 15.04.2021 ergab Verdachtspunkte. Daher ist eine systematische Überprüfung des Geländes vor Beginn der erdeingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Hierzu enthält der Bebauungsplan einen Hinweis.

### **4.3 Planung**

#### **4.3.1 städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung vor, welche die Ränder schließt und eine neue Raumkante zur Bahn ausbildet, gleichzeitig aber auch durchlässig ist und einen großzügigen Zugang zur zentralen Campus Mitte ermöglicht.

Den städtebaulichen Auftakt von Norden kommend stellt am Gelenk Güterhallenstr./ Gabelsbergerstraße ein 6-geschossiges Gebäude dar. Nach Westen bzw. Süden wird die Bebauung niedriger. Diese Gebäude sind nicht jeweils nur von einem Nutzer genutzt, sondern werden gemischt genutzt. In den Gebäuden sollen Seminarräume, Werkstätten, Büros, Technikräume, Cafe/ Mensa, eine Bibliothek sowie weitere Nutzungen entstehen.

Im Südwesten des Geländes entsteht das Wohnheim mit 4 bzw. 5 Geschossen.

Im Bereich der ehemaligen Güterhalle soll ein Fahrradparkhaus entstehen. Die in diesem Bereich ursprünglich vorgesehene Energiezentrale kann entfallen da das Campus Gelände an die Fernwärme der Stadt Traunstein angeschlossen werden kann. Die Gebäude sollen je nach Lage 4-6 Vollgeschosse erhalten, um das erforderliche Raumprogramm unterzubringen, das Fahrradparkhaus soll 2-geschossig errichtet werden.

Die Bebauung soll schrittweise in Bauabschnitten erfolgen.

Unter dem Gelände ist eine zentrale Tiefgarage geplant, die von der Güterhallenstraße im Süden erschlossen werden soll.

Für das Wohnheim ist eine separate Tiefgarage geplant, die von der neuen Wendeanlage aus erschlossen wird.

Im Bereich der Gabelsbergerstraße entsteht ein überdachter Fahrradparkplatz in Ergänzung zum Fahrradparkhaus.

Die Güterhallenstraße wird bis zum Westende des Geltungsbereiches in beide Richtungen befahrbar und erhält am westlichen Ende des Geltungsbereiches eine Wendeanlage. Zwischen der Jahnstraße und der Wendeanlage bleibt die Einbahnregelung wie bisher bestehen. Die Straße wird an den Südrand des Geländes verlegt, um Platz für eine zusammenhängende Bebauung und einen autofreien Campus zu schaffen. Parallel zur Straße ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen. Das Gelände soll öffentlich zugänglich sein, dazu ist es nicht erforderlich, dass ein öffentlicher Weg durch das Gelände geführt wird.

Zusätzlich untersucht die Stadt die Möglichkeit einer späteren Errichtung einer Fußgänger- und Fahrradbrücke über die Bahn, um eine Alternative für die enge und unattraktive Unterführung unter der Bahn zu schaffen.

Der Freibereich in der Campusmitte soll als attraktiver und großzügiger Aufenthalts- und Begegnungsbereich mit unterschiedlich gestalteter Ausprägung und unterschiedlichen Charakter konzipiert werden. Im nördlichen Bereich ist der zentrale Zugang zu Gebäude geplant, soll hier ein eher platzartiger Charakter entstehen, im südlichen Bereich entsteht ein stärker durchgrünter Bereich. Die Gestaltung wird durch Geländemodellierungen ergänzt und unterstützt. Die Bodenbeläge sollen soweit wie möglich wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Das Gesamtprojekt soll nachhaltig sein und hierzu insbesondere einen hohen energetischen Standard mit niedrigem Energiebedarf umsetzen, vorwiegend regionale, nachwachsende und langlebige Baumaterialien nutzen, einen möglichst hohen Anteil an Solarenergie nutzen sowie die Wärme aus erneuerbaren Energien erzeugen. Hierzu leistet auch der Anschluss an das städtische Fernwärmenetz einen guten Beitrag.

Die Umsetzung der Planung erfolgt bauabschnittsweise, der Bebauungsplan setzt den Gesamtausbau des Geländes fest.

#### **4.3.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist als sonstiges Sondergebiet i. S. von § 11 BauNVO festgesetzt. Es hat die Zweckbestimmung Campus Chiemgau. Zulässig sind Bildungseinrichtungen aller Art, die dazugehörigen Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Cafe und Mensa, eine öffentliche Bibliothek, das dem Campus dienende Wohnen (Wohnheim) sowie weitere dem Campus dienende Nutzungen.

Die Festsetzung als Sondergebiet ist hier erforderlich und geeignet, die besondere Kombination der zulässigen Nutzungen zu erreichen. Das Baugebiet unterscheidet sich damit von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO.

Die Schutzwürdigkeit des Sondergebietes entspricht aufgrund der vorgesehenen Nutzungsmischung der eines Mischgebietes.

#### **4.3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt.

Die seitliche Wandhöhe ist differenziert festgesetzt: das Zentralgebäude ist mit 6 Vollgeschossen das höchste Gebäude und der städtebauliche Auftakt zum Campus Areal. Das Gebäude der Handwerkskammer an der Bahnlinie ist mit 5 Vollgeschossen festgesetzt, es schirmt dadurch gleichzeitig die dahinterliegenden Bereiche vom Bahnlärm ab. Das Lerngebäude an der Gabelsberger Straße hat 4 Vollgeschosse, um den Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung auszubilden. Das Wohngebäude hat 4 bzw. 5 Vollgeschosse. Die hier angrenzende Wohnbebauung liegt deutlich höher als das Campusgelände, so dass

diese Höhenentwicklung städtebaulich verträglich ist. Bezogen auf das Niveau der angrenzenden Wohnbebauung entsteht eine 2 bzw. 3-geschossige Bebauung.

#### **4.3.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass ein ausreichender Spielraum für die weitere Gebäudeplanung verbleibt. Der Bebauungsplan bildet aber das Grundkonzept mit der freien Campusmitte ab.

Im Bauraum entlang der Gütehallenstraße ist ein Bereich festgesetzt, der erst ab dem 1. Obergeschoss überbaubar ist. Das Erdgeschoss ist in diesem Bereich von Bebauung freizuhalten, um die Zuströmung von Niederschlagswasser zu ermöglichen (vgl. Ziffer 5.3).

Für die Stellplätze ist städtebaulich keine Festsetzung der Lage erforderlich.

Die Lage der Zufahrten zu den Tiefgaragen ist festgesetzt, da deren Lage für die Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen wichtig ist.

#### **4.3.5 Verkehr**

Im Bebauungsplan ist die verlegte Güterhallenstraße als neue öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die festgesetzte Verkehrsfläche beinhaltet auch einen straßenbegleitenden Fußweg auf der Südseite der Straße, ohne dass die Unterteilung des Straßenraumes festgesetzt wird. Auch auf der Südseite der Gabelsberger Straße beinhaltet die festgesetzte Verkehrsfläche eine Erweiterung, um dort einen Fußweg und Längsparkplätze errichten zu können. Der Bebauungsplan setzt zusätzlich 2 Zufahrten von der Straße auf das südlich angrenzende Gelände der deutschen Bahn fest, um die Zufahrt auf die Grundstücke zu sichern.

Auf der Gabelsberger Straße sieht das Konzept einen Fußgängerüberweg vor, eine weitere Querungsmöglichkeit ist südlich der Einmündung der Güterhallenstraße in die Gabelsberger Straße geplant, um eine durchgehende Fußwegeverbindung zu ermöglichen.

Die Straße wird im Bereich des Campus im 2-Richtungsverkehr befahrbar sein, am Ende dieses Bereiches ist eine Aufweitung für einen Wendeplatz festgesetzt. Zwischen der Jahnstraße und dem Wendeplatz wird der Verkehr wie im Bestand im Einbahnverkehr geführt.

Innerhalb des Campus sind Fußwegeverbindungen geplant, die nicht öffentlich sind, aber von der Öffentlichkeit benutzt werden dürfen. Diese müssen daher nicht im Einzelnen festgesetzt werden.

Der ruhende Verkehr wird in einer zentralen Tiefgarage untergebracht, welche eine Zufahrt von der neuen Güterhallenstraße bekommen wird. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für Radfahrer ist an der Gabelsberger Straße eine überdachte Abstellanlage festgesetzt. Geplant ist auch, in einem weiteren Bauabschnitt im Bereich der ehemaligen Güterhalle ein 2-geschossiges Fahrradparkhaus zu errichten.

#### **4.3.6 Technische Infrastruktur**

Die Wärmeversorgung des Geländes soll durch die Stadt Traunstein mit Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgen.

Die äußere technische Erschließung ist vorhanden und ist für den Bedarf des Campus ausreichend dimensioniert.

Zur Energieversorgung wird an der Nordwestecke an der Gabelsbergerstraße eine neue Trafostation errichtet.

Die Strom- und Wasserversorgung erfolgen über die Stadtwerke Traunstein.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die städtische Schmutzwasserkanalisation mit Behandlung in der städtischen Kläranlage.

Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Traunstein.

### 4.3.7 Bauliche Gestaltung

Detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper sind angesichts der in der Umgebung vorhandenen heterogenen Bebauung nicht erforderlich.

Die Stadt verzichtet hierauf auch ganz bewusst, um einen ausreichenden Spielraum für die weitere Planung zu belassen.

### 4.3.8 Abstandsflächen

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO.

Lediglich an der Gabelsberger Straße ist eine abweichende Festsetzung zur Tiefe der Abstandsfläche getroffen. Hier ist bei Ausnutzung der festgesetzten Höhe und der Baugrenze eine Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen zulässig. Dies ist städtebaulich erforderlich, um an dieser Stelle das geplante Gebäude als städtebaulich markanten Punkt am Eingang des Campusgeländes und am „Gelenk“ Gabelsbergerstraße/ Güterhallenstraße in der geplanten Form errichten zu können.

Betroffen ist hiervon das gegenüberliegende Grundstück des Annette-Kolb-Gymnasiums. Dieses hat auf der Südseite, also der dem Campusgelände zugewandten Seite, keine zur Belichtung erforderlichen Fenster. Daher wird die Belichtung der Räume durch die Verkürzung der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt. Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf das Schulgelände zu erwarten.

### 4.3.9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Campus Chiemgau" durch die Stadt Traunstein wurde durch das Sachverständigenbüro "Hooock & Partner Sachverständige", Am alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum 20.12.2023 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose derjenigen Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Gabelsberger Straße, der Güterhallenstraße und der Äußeren Rosenheimer Straße sowie durch den Schienenverkehr auf den Bahnstrecken Rosenheim – Salzburg, Traunstein – Garching und Traunstein – Ruhpolding hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19" für den Straßenverkehr und nach der Richtlinie zur "Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03)" im Anhang der Verkehrslärmschutzverordnung für den Schienenverkehr. Die Berechnungen der Lärmimmissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr erfolgten dabei auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastung, die für die Äußere Rosenheimer Straße im Verkehrsmengen-Atlas 2022 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr an den relevanten Zählstellenummern angegeben ist, welche unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme für das Jahr 2030 hochgerechnet wurden. Für die Gabelsberger Straße sowie die Güterhallenstraße erfolgten die Berechnungen auf Grundlage zweier separater Erhebungen der Verkehrsbelastungen zum einen durch Modus Consult Ulm GmbH für die Gabelsberger Straße sowie durch die T+T Verkehrsmanagement GmbH, welche gemäß den Ergebnissen der verkehrstechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros BPR Dr. Schäpertöns Consult GmbH & Co. KG ebenfalls als Planungshorizont für das Jahr 2030 hochgerechnet wurden. Die Ergebnisse der Lärmprognoseberechnungen sind im Anhang des Gutachtens in Form von Lärmbelastungskarten enthalten.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die in Anbetracht der innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Nutzung zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte des Mischgebiets  $OW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$  bzw.  $OW_{MI,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$  teils deutlich überschritten werden. Dabei können unmittelbar entlang der Güterhallenstraße Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu  $11 \text{ dB(A)}$  während der Tagzeit und um bis zu  $12 \text{ dB(A)}$  in der Nachtzeit auftreten. Demnach werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV  $IGW_{MI,Tag} = 64 \text{ dB(A)}$  bzw.  $IGW_{MI,Nacht} = 54 \text{ dB(A)}$ , die der Gesetzgeber beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen als zumutbar und Kennzeichen gesunder Wohnverhältnisse ansieht tagsüber um bis zu  $7 \text{ dB(A)}$  und nachts um bis zu  $8 \text{ dB(A)}$  verletzt.

Nachdem aktive Schallschutzmaßnahmen unter den vorliegenden Planungsrandbedingungen (notwendige Höhenentwicklung aktiver Maßnahmen, Erschließungssituation des Campus) zur Verbesserung der Geräuschsituation ausscheiden, wird zunächst eine lärmabgewandte Grundrissorientierung all derjenigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume festgesetzt, für die Immissionsgrenzwertüberschreitungen festzustellen sind, wobei zu Grunde gelegt wird, dass in den besonders verlärmten Teilbereichen in erster Baureihe zur Güterhallenstraße ausschließlich Nutzungen vorgesehen sind, die nachts keinen gegenüber der Tagzeit erhöhten Schutzanspruch aufweisen, wie es bei Schlafräumen der Fall wäre. Da eine Festsetzung von lärmabgewandten Grundrissen z. T. nicht ausreichen könnte, muss auch auf klassisch passiven Schallschutz in Form von Zwangsbelüftungsanlagen für alle Aufenthaltsräume sowohl der Campusgebäude als auch des Wohnheims in den relevanten Bereichen zurückgegriffen werden.

Für das im Südwesten des Geltungsbereichs entstehende Wohnheim wird ergänzend festgesetzt, dass alle Außenwohnbereiche, die im Anschluss an Fassaden(abschnitte) zu liegen kommen sollen, vor denen der Immissionsgrenzwert zur Tagzeit überschritten wird, durch geeignete bauliche Maßnahmen so abzuschirmen sind, dass der Immissionsgrenzwert für ein Mischgebiet  $IGW_{MI,Tag} = 64 \text{ dB(A)}$  eingehalten wird.

In einem weiteren Untersuchungsschritt wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Nutzung der Dreifachsporthalle im Norden der Gabelsberger Straße hervorgerufen werden. Dabei wurde zum einen der reguläre Vereinssportbetrieb in der Halle während der abendlichen Ruhezeit von 20:00 bis 22:00 Uhr als schalltechnisch ungünstigste Variante des Sportbetriebs sowie zum anderen ein Veranstaltungsbetrieb in der ungünstigsten vollen Nachtstunde zwischen 22:00 und 6:00 Uhr betrachtet. Die Berechnungen erfolgten nach den Bestimmungen der 18. BImSchV auf Grundlage des im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Errichtung der fraglichen Dreifachsporthalle aus dem Jahr 2016 durch die hock farny ingenieure angefertigten schalltechnischen Begutachtung. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den Orientierungswerten bzw. mit den gleichlautenden Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV für die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets verglichen, um zu überprüfen, ob der Geltungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart durchgeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt. Das Gutachten kommt zu dem Fazit, dass unter den gegebenen Voraussetzungen die städtebaulichen Schallschutzziele vollumfänglich erfüllt werden und keine weiterführenden Festsetzungen zum Schutz neu geplanter Nutzungen vor sportlärmbedingten Geräuschen erforderlich sind.

Zuletzt wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die in der schutzbedürftigen Nachbarschaft des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zum einen durch die Parkplatznutzung des Campus Chiemgau und zum anderen durch Liefer- und Ladergeräusche sowie durch personenbezogene Geräusche hervorgerufen werden können. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den Orientierungswerten bzw. mit den gleichlautenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm in der schutzbedürftigen Nachbarschaft verglichen, um zu überprüfen, ob die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung an den schutzbedürftigen Nutzungen der Nachbarschaft durch den planungsbedingten Lärm verletzt werden können, wobei unterstellt wurde, dass allein die Tiefgaragen nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) eine relevante Nutzung durch Bewohner des Wohnheims genutzt werden, wodurch diese als der Wohnanlage zugehörig betrachtet wurden. Das Gutachten kommt zu dem Fazit, dass die städtebaulichen Schallschutzziele vollumfänglich erfüllt werden können und keine Festsetzungen zum Schutz der umliegenden Nachbarschaft vor unzulässigen Lärmimmissionen auf Ebene der Bauleitplanungen erforderlich sind. Gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Einhaltung der Schallschutzanforderungen wie die zeitliche Festlegung von Lieferzeiten oder die maximalen Schallleistungspegel von raumlufttechnischen Anlagen können auf Vollzugsebene fach- und sachgerecht festgelegt werden. Eine unzulässige Verlagerung von Schallschutzkonflikten auf die Vollzugsebene kann jedoch auf Basis der Ergebnisse der Prognoseberechnungen ausgeschlossen werden.

#### **4.3.10 Grünordnung**

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Grünordnung auf den Grundstücksflächen. Hier sind Pflanzqualitäten sowie die Mindestanzahl der zu pflanzenden Gehölze festgesetzt.

Der Freibereich im Zentrum des Campusgeländes ist als „grüne Campusmitte“ festgesetzt, hier ist ein Mindestanteil von 40% der Fläche als Grünfläche auszubilden und mit Gehölzen zu bepflanzen, so dass insgesamt eine attraktive Campusmitte entsteht, die eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.

Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan erforderlich, der die Details darstellt. Hierdurch ist insgesamt eine gute Durchgrünung und Freiraumqualität gesichert. Detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung sind daher nicht erforderlich, eine genauere Planung kann auf der nachfolgenden Planungsebene erfolgen.

Entlang der Westgrenze ist eine Fläche zur Durchgrünung festgesetzt. Diese schafft einen Übergangsbereich zur angrenzenden Wohnbebauung. Hier ist eine Bepflanzung mit Gehölzen festgesetzt.

Für die Flachdächer ist eine Begrünung festgesetzt.

#### **4.3.11 Nutzung Solarenergie**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Daher setzt der Bebauungsplan aus Gründen des Klimaschutzes und zur verstärkten Nutzung regenerativer Energien auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB eine Solarpflicht für mindestens 50% der nutzbaren Dachflächen fest. Solarthermie und Solarenergie werden hierbei als gleichwertig betrachtet.

#### **4.3.12 Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Bodenverhältnisse wurden im Vorfeld der Planung untersucht. Hierzu liegt der „Geotechnische Bericht Campus Chiemgau“, Bericht Nr. AZ 21110 0299 vom 18.01.2023 erstellt durch die Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH, Traunstein vor.

Dieser Bericht kommt zum Ergebnis, dass die unter den Auffüllböden anstehenden Schmelzwasserschotter aufgrund ihrer guten Durchlässigkeit für eine Versickerung gut geeignet sind. Soweit eine Versickerung erfolgen darf, ist von einem mittleren Sickerbeiwert von  $K_s=8 \times 10^{-4}$  auszugehen.

Der Grundwasserstand liegt mehr als 10 m unter Gelände.

Für die Versickerung ist von den folgenden Bemessungswasserständen  $MHGW_{cal.}$  auszugehen:

Baufeld Süd: 587,5 m üNN

Baufeld Nord: 586,40 m üNN

Diese vorläufigen Werte sind im Zuge der Ausführungsplanung zu überprüfen und ggf. fortzuschreiben.

Aufgrund der guten Sickerfähigkeit wird das Niederschlagswasser gesammelt und vor Ort in offenen Mulden und Rigolen versickert werden. Die genaue Lage der Mulden und Rigolen muss auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht dargestellt bzw. festgesetzt werden, sie wird im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes auf der nachfolgenden Planungsebene festgelegt, welches mit den zuständigen Behörden abgestimmt wird.

#### **4.3.13 Erschütterungen**

Zur Untersuchung, ob aufgrund der Nähe zur Bahnlinie Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen zu befürchten sind, wurde durch Hoock + Partner ein „Immissionsschutztechnisches Gutachten Erschütterungsschutz“ erstellt.

Hierzu liegt der Bericht TS-6096-02 / 6096-02\_E01 vom 09.03.2023 vor. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

*Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Inneren der geplanten Baukörper bei fachgerechter Bauausführung in Massivbauweise mit Betondecken oder Holzbalkendecken – unter der Annahme einer gleichbleibenden Schwingungsausbreitung über das Plangebiet und unter den während den Messungen vor Ort gegebenen Bodenbedingungen (alte Gleisanlagen unter der Deckschicht) – keine erheblichen Belästigungen durch Erschütterungen bzw. durch sekundären Luftschall aufgrund des Schienenverkehrs auf den angrenzenden Bahnstrecken zu erwarten sind.*

Im Bebauungsplan sind keine weiteren Regelungen erforderlich.

## **5. Auswirkungen und Alternativen**

### **5.1 Stadtbild**

Der Campus Chiemgau wird das Stadtbild an dieser Stelle deutlich und nachhaltig verändern. Die Veränderung wird von der Stadt aber im Verhältnis zum bisherigen Erscheinungsbild der Flächen als sehr positiv angesehen.

Mit dem Campus entsteht ein völlig neues urbanes Quartier am Rand des Stadtzentrums. Die Stadt hat sich an dieser Stelle bewusst für eine höhere Dichte als in der Umgebung entschieden, da die Nachverdichtung im Zuge einer Konversion ein wichtiges städtebauliches Ziel darstellt.

Mit der öffentlichen Zugänglichkeit und Nutzungen, die auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen entsteht hier kein abgeschlossenes Gelände, sondern ein zusätzlicher attraktiver Bereich in zentraler Lage, der allen Bürgern offensteht.

### **5.2 Verkehr**

Zur Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen wurde durch BPR Dr. Schäpertöns Consult GmbH & Co. KG, Traunstein das „Verkehrsgutachten für die verkehrliche Erschließung des Campus Berufliche Bildung Chiemgau in Traunstein“ mit Datum vom 26.10.2023 erstellt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

*Aus verkehrlicher Sicht ist der Standort des Campus Geländes in fußläufiger Nähe zum Bahnhof Traunstein als ideal anzusehen. Die Lage hat positive Auswirkungen auf ein reduziertes MIV-Aufkommen im Umfeld des Campus Geländes und kann langfristig durch die Maßnahmen des vorhabenbezogenen Mobilitätskonzepts noch weiter reduziert werden.*

*Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtes zeigen auf, dass im Umfeld des Campus Geländes Anpassungen im Verkehrsnetz erforderlich sind, hierzu zählen:*

- *Umgestaltung Knotenpunkt Wasserburger- / Güterhallenstraße mit Lichtzeichenanlage*
- *Verkehrliche und bauliche Umgestaltung Knotenpunkt Jahnstraße / Chiemseestraße / Äußere Rosenheimer Straße / Rupertistraße*

*Eine Zunahme der Verkehrsbelastung ist auf der Gabelberger Straße (ca. 204 Kfz/Tag) sowie der Güterhallenstraße (plus ca. 294 Kfz/Tag) zu. Diese Zunahme ist in Anbetracht der heutigen Verkehrsbelastung beider Straßen eher marginal; weitgehendende Maßnahmen sind nicht erforderlich.*

*Für den Knotenpunkt Jahnstraße / Chiemseestraße / Äußere Rosenheimer / Rupertistraße wird eine Machbarkeitsstudie für die bauliche und verkehrliche Umgestaltung empfohlen. Ein Ansatz ist die Umgestaltung zum Kreisverkehrsplatz. Alternativ ist auch eine Optimierung der Lichtsignalanlage gegebenenfalls in Verbindung mit baulichen Ausbaumaßnahmen zu prüfen. Für beide Ansätze ist ergänzend die Leistungsfähigkeit mit VISSIM zu prüfen.*

Nach Inbetriebnahme des Campus Chiemgau ist im Rahmen einer Evaluierung zu prüfen, wie sich das Verkehrsaufkommen im Ziel- und Quellverkehr entwickelt hat. Hierzu sind Befragungen und Zählungen durchzuführen. Da die Parkplätze des Campus bewirtschaftet werden, kann es zu einer ungewollten Inanspruchnahme von öffentlichen Stellplätzen in den angrenzenden Erschließungs- und Anwohnerstraßen kommen. Es wird empfohlen, im Umfeld des Campus die Inanspruchnahme von unbewirtschafteten Stellplätzen zu beobachten. Sollte es zu einer relevanten Inanspruchnahme durch die Nutzer des Campus kommen, ist die Einrichtung des Anwohnerparkens oder eine geeignete Anpassung in der Bewirtschaftung der Campus-Parkplätze in Erwägung zu ziehen.

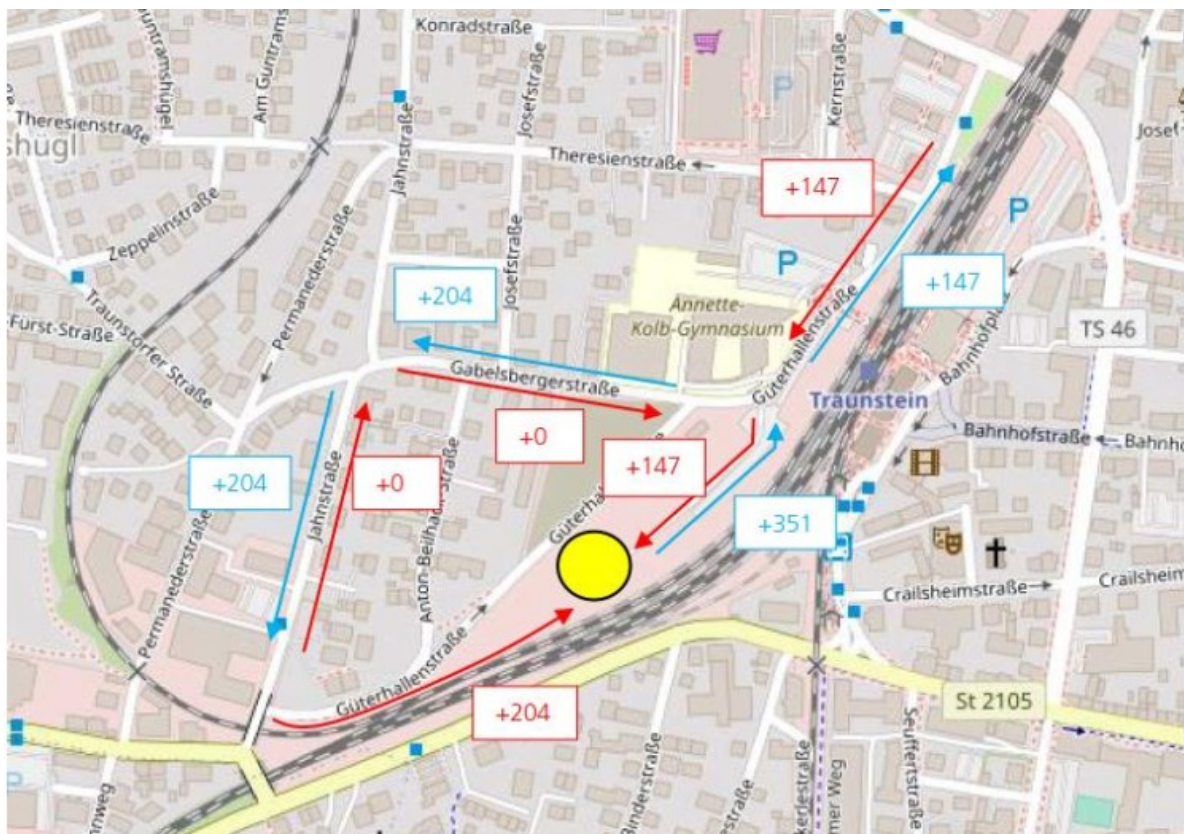


Abb. 20 Neuverkehr aus Campus-Bereich (Kfz/24 Std)

Abb. 6: Neuverkehr aus Campusbereich, Quelle: Verkehrsgutachten BPR Dr. Schäpertöns GmbH & Co. KG

Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

### 5.3 wild abfließendes Oberflächenwasser

Zur Untersuchung, ob eine Gefährdung durch Starkregen zu erwarten ist und ob Schutzmaßnahmen erforderlich sind sowie ob sich der Abfluss durch das Vorhaben verändert wurde durch cflab GmbH eine Starkregenuntersuchung erstellt. Diese liegt mit Datum vom 14.12.2023 vor und kommt zu folgenden Ergebnissen:

*Das Bauvorhaben liegt im Stadtzentrum von Traunstein. Im Starkregenfall ergeben sich Zuströmkorridore für Oberflächenwasser zum Geltungsbereich. Daher wurden im Rahmen des vorliegenden Gutachtens Maßnahmen entwickelt und optimiert, durch die die Abflusssituation bei Starkregenereignissen auf Grund der geplanten Maßnahmen für Dritte nicht nachteilig verändert wird.*

*Die Maßnahmen wurden für den Lastfall HQ10 entwickelt und in ihrer Wirksamkeit nachgewiesen. Dieser Lastfall wird für die gutachterliche Bewertung von Starkregengefährdungen im Stadtgebiet Traunstein in der Regel angesetzt.*



*Im Lastfall HQ10 treten durch die beschriebenen wasserwirtschaftlichen Planungsoptimierungen keine nachteiligen Auswirkungen für Flächen Dritter oder bebaute Bereiche auf. Voraussetzung hierfür ist, dass die beschriebenen Maßnahmen entsprechend den Vorgaben umgesetzt werden. Die maßgeblichen Wasserspiegellagen im Geltungsbereich sind im Gutachten angegeben.*

*Die Angaben beziehen sich auf den im Planungszustand untersuchten Lastfall HQ100. Es wird empfohlen, alle Zuströmöffnungen der geplanten Gebäude mit einem Sicherheitsmaß von mindestens 0,25 m über die maßgeblichen Wasserspiegellagen (HQ100) zu planen. Bei der Festlegung sollte zum Schutz gegen Unwägbarkeiten im Starkregenfall auch eine mögliche Abströmung aus dem Bereich der neuen Güterhallenstraße über den Kreuzungsbereich Güterhallen- und Gabelsbergerstraße schadlos für die geplanten Gebäude möglich sein.*

*Besonderes Augenmerk ist auf die Sicherheit gegen eine Zuströmung in die geplante Tiefgarage zu legen, da bei einer Flutung eine Gefahr für Leib und Leben besteht. Es müssen daher planerische Maßnahmen getroffen werden, die eine Zuströmung in die Tiefgarage unter Einhaltung des empfohlenen Mindestmaßes verhindern. Sollten hierbei Schotte oder ähnliche Objektschutzmaßnahmen vorgesehen werden, müssen diese selbstauslösend ausgeführt werden, da die Vorwarnzeit bei Starkregenereignissen deutlich zu gering ist, um Schutzmaßnahmen noch rechtzeitig per Hand aufbauen zu können.*

*Für die geplante Bebauung auf dem gesamten Areal wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Entsprechende Empfehlungen können z.B. der Hochwasserschutzfibel, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen werden.*

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis enthalten, dass im Straßenraum der Güterhallenstraße die Ausbildung eines Rückhaltevolumens von 230 cbm unterhalb einer Höhe von 597,22 m üNN erforderlich ist. Gleichzeitig ist auf dem Campusgelände eine Fläche für den Rückhalt von Niederschlagswasser mit einem Volumen von 130cbm unterhalb einer Höhe von 597,22 m üNN herzustellen. Damit dieses System funktionsfähig ist, muss die Höhe des Anschlusspunktes auf höchstens 597,00 m üNN auf einer Breite von 2,0 m liegen. Dieser Anschlusspunkt liegt im Bereich des Tiefpunktes der Straße, so dass die Straßenplanung dieses System unterstützt. Der Bebauungsplan setzt einen Bereich fest, in dem eine Überbauung erst ab dem 1. OG zulässig ist, um die Zuströmung von Niederschlagswasser auf das Campusgelände sicherzustellen.

Zusätzlich ist eine ungehinderte Zuströmung von Niederschlagswasser vom Bahngelände in Richtung Campusgelände aufrechtzuerhalten. Daher ist im festgesetzten Bereich keine Anhebung des Geländes zulässig.

Damit ist sichergestellt, dass im zugrunde gelegten Lastfall keine nachteiligen Auswirkungen auf die Abflusssituation zu erwarten sind und Dritte nicht nachteilig betroffen sind.

#### **5.4 Alternativen**

Eine Variante ist die Nullvariante, also die Beibehaltung des ursprünglichen Zustandes. Der ursprüngliche Zustand ist aber schon nicht mehr vorhanden, da bereits ein Teil der Grundstücke freigemacht wurde und insofern bei der Beibehaltung des derzeitigen Zustandes eine innerstädtische Brachflächen bestehen würden.

Denkbar wäre in diesem Zusammenhang aber die grundsätzliche gewerbliche Weiternutzung der Flächen, wie es der Flächennutzungsplan vorsieht. Aufgrund der zentralen Lage in der Stadt und der Umgebungsnutzung sowie der ungünstigen Erschließung für eine gewerbliche Nutzung mit LKW ist dies aber kein Ziel der Stadtentwicklung.

Grundsätzlich könnte hier auch ein innenstadtnahes Wohnquartier entstehen. Durch die Lage an der Bahnlinie, die nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen abgeschirmt werden kann ist die Attraktivität als Wohnstandort aber deutlich eingeschränkt und es würden umfangreiche Maßnahmen zum Schallschutz nicht nur in der Nachtzeit erforderlich werden.

Geprüft wurde auch, ob es möglich ist, auf eine Tiefgarage zu verzichten. Prinzipiell bietet der Standort durch die günstige ÖPNV Anbindung und die Einbindung in das Radverkehrs- und Fußwegenetz günstige Voraussetzungen, um auf die PKW Nutzung zu verzichten. Dennoch ergibt das Verkehrskonzept aufgrund des für die unterschiedlichen Personengruppen zugrunde gelegten Modal-Split ein Anteil von 29% des Wegeaufkommens mit dem MIV (= PKW). Daraus errechnet das Verkehrsgutachten unter Berücksichtigung des Besetzungsgrades 699 KFZ Fahrten pro Werktag. Im Umfeld des Campus besteht in fußläufiger Entfernung keine alternative Möglichkeit, diese Stellplätze unterzubringen. Es ist derzeit auch keine Möglichkeit gegeben, ein park-and-ride Konzept zu etablieren.

Geprüft wurde auch die Aufstellung des Bebauungsplanes als Vorhabenbezogener Bebauungsplan. Aus Sicht der Stadt ist dies nicht erforderlich, da die Entwicklung des Standortes ohnehin eng zwischen Stadt und Landkreis abgestimmt wird und es zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Stadt nicht der zusätzlichen Instrumente des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf.

## 6. Eingriffsbilanzierung

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht nicht anzuwenden. Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert in Ziff. 7 aufgezeigt.

### Schutzgebiete und Biotope:

In der näheren Umgebung zum Geltungsbereich befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder andere Schutzgebiete, daher ist eine Beeinträchtigung der amtlich kartierten Biotopflächen nicht zu erwarten.

## 7. Artenschutzrecht

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

### **Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten**

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Zur Prüfung, ob durch die Bauleitplanung artenschutzrechtliche Belange beeinträchtigt werde und welche Maßnahmen ggf. erforderlich sind, wurde durch Dr. Christof Manhart eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Hierzu liegt der Bericht vom 08.08.2022, ergänzt am 23.09.2022 vor.

Er kommt zu folgenden Ergebnissen:

*Für die Gruppe der Fledermäuse gehen durch den Gebäudeabriss Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren, auch wenn die Nutzung nur in sehr geringen Umfang erfolgt. In den Sommermonaten ist eine Nutzung des BayWa Gebäudes nicht völlig*

*auszuschließen. Zur Vermeidung des Verbotstatbestands der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach §44 Abs. 1 Nr. 3 sind konfliktvermeidende Maßnahmen durchzuführen.*

*In Absprache mit der UNB Traunstein wurde unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung das Gebäude an der Gabelsberger Straße 1 bereits abgerissen. Das ehemalige BayWa Gebäude befindet sich im Abbruch und wurde gemäß den Vorgaben auf vorhandene Fledermäuse untersucht.*

*Im Eingriffsbereich befanden sich auf Basis der Strukturkartierung keine Gehölze, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für höhlen- oder halbhöhlenbrütende Vogelarten geeignet sind. Brutplätze bzw. Brutaktivität von gebäudebrütenden Vogelarten wurde nicht festgestellt. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für Arten dieser Gilde nicht gegeben.*

*Für Vögel mit saisonalen Brutplätzen sind Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 insofern nicht gegeben, da der Gehölzbestand im Geltungsbereich als Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufgrund der erheblichen Störung für suboptimal eingeschätzt wird, bzw. gleichwertige oder besser geeignete Lebensräume im räumlichen Zusammenhang vorhanden sind.*

*In Bezug auf die Reptilien wurde die Zauneidechse im Geltungsbereich nachgewiesen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG sind umfangreiche konfliktvermeidende Maßnahmen durchzuführen. Für die Umsetzung des Projekts ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Höheren Naturschutzbehörde Oberbayern nötig.*

*Bezüglich der Amphibien sind im Eingriffsbereich keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer bzw. Überwinterungshabitate vorhanden, die vom Vorhaben betroffen sein könnten. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist daher nicht gegeben.*

*Bezüglich der Insekten bzw. Gefäßpflanzen sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten aufgrund der fehlenden Lebensraumbedingungen bzw. Standortverhältnisse zu erwarten.*

Aufgrund der vorhandenen Zauneidechsen wurde eine artenschutzrechtliche Befreiung für die Umsiedlung der Zauneidechsen beantragt und dieser mit Bescheid vom 30.01.2023 durch die Regierung von Oberbayern zugestimmt.

Zur mittlerweile abgeschlossenen Umsiedlung liegt der Bericht „Artenschutzrechtliche Befreiung für die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sowie für deren Fang und Umsiedlung vor Beseitigung von Kampfmittel-Altlasten im Rahmen der Wiederbebauung des geplanten sog. Chiemgau-Campus, Stadt Traunstein, Landkreis Traunstein - Umsiedelung der Zauneidechsen“ mit Datum vom 18.06.2023 vor.

Insgesamt ist sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände begründet werden. Im Bebauungsplan sind die sich aus der saP ergebenden Maßnahmen festgesetzt, soweit diese nicht bereits umgesetzt sind oder ihre Einhaltung anderweitig bereits gesichert ist.

## **8. Minimierungsmaßnahmen**

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in den Naturhaushalt und die Landschaft enthalten:

### Schutzgut Mensch

- Schaffung einer Durchgrünung, die auch öffentlich erlebbar ist
- Zentraler Campus Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität auch für die Öffentlichkeit nutzbar
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude
- Campusbebauung schützt dahinterliegende Bebauung vor Lärm

- Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Begrünung des Bereiches zwischen Campus und angrenzender Wohnbebauung mit Gehölzen

#### Schutzgut Natur und Landschaft

- Nutzung einer Konversionsfläche mit einer geringen Biotopausstattung und geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten und Mindestzahl
- Begrenzung der Bodenversiegelung

#### Schutzgut Boden / Wasser

- Nutzung einer Konversionsfläche
- Begrenzung der Versiegelung
- Soweit möglich Reduzierung der versiegelten Flächen unter Verwendung sickerfähiger offener Beläge, zum Beispiel im Bereich der Stellplätze.
- Festsetzung von Grünflächen
- Beseitigung von Bodenverunreinigungen
- Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung vor Ort

#### Schutzgut Klima/Luft

- Nachnutzung eines Konversionsstandortes

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Nachnutzung eines bereits bebauten Bereichs
- grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Campus Areals
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude

### **9. Nachhaltigkeit**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll eine städtebauliche Entwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen, also insbesondere auch die Auswirkungen auf die künftigen Generationen betrachten. Die Planung trägt dem Aspekt der Nachhaltigkeit dadurch Rechnung, dass hier eine hochwertige Bebauung entwickelt wird, die trotz einer den heutigen Bedürfnissen angemessenen baulichen Dichte, eine ausgewogene Freiraumstruktur wahrt und mit der Ressource Boden so effizient wie möglich umgeht. Gleichzeitig sollen soweit wie möglich regenerative Energien genutzt werden und der Standort an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Bereits die Innenentwicklung mit Nachverdichtung ist als nachhaltige Stadtentwicklung zu betrachten.

Traunstein, den

.....

Dr. Christian Hümmer, Oberbürgermeister

F:\PROJEKTE\21108\_BP Campus Chiemgau\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begrueudung-Umweltbericht\Begr Campus Chiemgau1.docx

**Anlagen:**

- Bericht zur ergänzenden Bodenuntersuchung Güterhallenstraße ehem. BayWa-Gelände, Bericht vom 05.05.2022, DAS Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik, Fürth
- Bericht zur ergänzenden Bodenuntersuchung Güterhallenstraße ehem. DB-Gelände südöstlich der Güterhallenstraße, Bericht vom 14.06.2022, DAS Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik, Fürth
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Bildungscampus Chiemgau, Bericht vom 08.08.2022, ergänzt am 23.09.2022, Dr. Christof Manhart, Laufen
- „Artenschutzrechtliche Befreiung für die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sowie für deren Fang und Umsiedlung vor Beseitigung von Kampfmittel-Altlasten im Rahmen der Wiederbebauung des geplanten sog. Chiemgau-Campus, Stadt Traunstein, Landkreis Traunstein - Umsiedelung der Zauneidechsen“, 18.06.2023, Dr. Christof Manhart, Laufen
- Geotechnischer Bericht Campus Chiemgau, Bericht Nr. AZ 21110 0299 vom 18.01.2023, Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH, Traunstein
- „Immissionsschutztechnisches Gutachten Erschütterungsschutz, Bericht TS-6096-02 / 6096-02\_E01 vom 09.03.2023, Hoock + Partner, Landshut
- „Luftbilddauswertung Projekt 2021171 Traunstein, Neubau eines Schülerwohnheims“, 15.04.2021, Kamiserv GmbH, Amberg
- Verkehrsgutachten für die verkehrliche Erschließung des Campus Berufliche Bildung Chiemgau in Traunstein, 26.10.2023, BPR Dr. Schäpertöns Consult GmbH & Co. KG, Traunstein
- Anlage 1 zum Verkehrsgutachten für die verkehrliche Erschließung des Campus Berufliche Bildung Chiemgau in Traunstein, 26.10.2023, BPR Dr. Schäpertöns Consult GmbH & Co. KG, Traunstein
- Hydraulisches Gutachten Campus Chiemgau Stadt Traunstein, Starkregen und wildabfließendes Oberflächenwasser, Erläuterungsbericht vom 14.12.2023, cfLab GmbH, Grassau
- Immissionstechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz, Bebauungsplan für das Gesamtareal Campus Chiemgau an der Güterhallenstraße der Stadt Traunstein, Bericht TS-6096-01 / 6096-01\_E02 vom 20.12.2023, Hoock + Partner, Landshut