

GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN

Landkreis Traunstein



BEBAUUNGSPLAN NR.

„SEIBOLDSDORF“

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB
mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

Juni 2022

Auftraggeber:

Stadt Traunstein

Stadtplatz 39

D-83278 Traunstein

Auftragnehmer:

ing TRAUNREUT GMBH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut

Tel.: 08669/ 78 69 0
Fax: 08669/ 78 69 50

traunreut@ing-ingenieure.de

www.ing-ingenieure.de

GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN

Landkreis Traunstein

**Bebauungsplan „Seiboldsdorf“
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB
mit integriertem Grünordnungsplan
Begründung
Juni 2022****Inhalt**

1	Anlass und Auftrag	3
2	Baurechtlicher Rahmen	3
3	Übergeordnete Planungen	4
4	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
5	Standortwahl und Planungskonzept	8
6	Städtebauliche Zielsetzung	9
7	Bedarfsbegründung	10
8	Flächenbilanz, Art und Maß der baulichen Nutzung	18
9	Weitere Festsetzungen	19
10	Verkehrerschließung	19
11	Ver- und Entsorgung	21
12	Oberflächenentwässerung	21
13	Grünordnerische Planung	21
14	Immissionsschutz	22
15	Berücksichtigung von Naturgefahren (Starkregenabflüssen)	25
16	Hinweise	26
17	Abwägung der Umweltauswirkungen	27

1 Anlass und Auftrag

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und der damit einhergehenden großen Nachfrage an Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern in der Großen Kreisstadt Traunstein soll ein neues Wohnbaugebiet im Ortsteil Seiboldsdorf entstehen. Dafür wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.01.2022 beschlossen, im Süden des Stadtgebietes zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet „Hochstraße West“ und dem Baugebiet „Am Lohfeld“ im Osten, den Bebauungsplan „Seiboldsdorf“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde das Büro *ing Traunreut GmbH, Georg-Simon-Ohm-Str. 10, D-83301 Traunreut* beauftragt.

2 Baurechtlicher Rahmen

Der Bebauungsplan „Seiboldsdorf“ dient Zwecken des Wohnens; der Geltungsbereich schließt sich an in Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Die Grundfläche gemäß § 19 BauNVO liegt mit einer Baulandfläche von 24.310 m² und einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 bei 9.724 m², somit unter 10.000 m². Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu besorgen. Die Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB sind somit erfüllt.

Daher wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Beim beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und

§ 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

3 Übergeordnete Planungen

Das **Landesplanungsgesetz (BayLplG)**, das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** und der **Regionalplan Region Südostoberbayern (RP 18)** geben grundsätzliche Zielsetzungen vor.

Leitmaßstab ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belange des Raums in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt (Art. 5 Abs. 2 BayplG).

Im LEP (Stand 2020) wird die Große Kreisstadt Traunstein als Oberzentrum eingestuft, das Stadtgebiet als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen (Anhang 2 Strukturkarte). Gemäß LEP 2.1.8 (G) sollen die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern. Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen gemäß LEP 2.2.6 (G) so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.

Die Planung entspricht den im Landesentwicklungsprogramm Bayern aufgeführten Zielen (Z) bzw. den dort formulierten Grundsätzen (G) einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (LEP 3) bzw. den dort formulierten Grundsätzen zum Wohnwesen. Als zu beachtende und relevante Ziele der Regionalplanung werden insbesondere die Punkte Siedlungswesen bzw. –entwicklung berücksichtigt.

So entspricht die Planung dem Leitbild der Siedlungsentwicklung des Regionalplans, welches eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung in der Region unter Berücksichtigung der Raumstruktur fordert (RP 18 II 1 & 3 ff. Z bzw. G). Dabei soll die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu

realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. Diesen im Regionalplan angeführten Grundsätzen (G) bzw. Zielen (Z) entspricht die vorliegende Planung, da sich die Siedlungsentwicklung an bereits vorhandene Siedlungsbereiche anlehnt und vorhandene Infrastrukturen mitbenutzt.

Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung setzt im Süden an dem bestehenden Siedlungsbereich von Traunstein/Haslach an und entspricht damit dem Ziel des Regionalplans (RP 18 B II 3.2.), wonach sich die Siedlungsentwicklung auf die Hauptsiedlungsbereiche konzentrieren soll. Aus dem Plangebiet sind zentrale Versorgungseinrichtungen auf kurzen Wegen zu erreichen. Die entlang der Linien des öffentlichen Personennahverkehrs geplante Siedlungsentwicklung verringert die Investitionen für Infrastruktur, erhöht die Mobilität der Bevölkerung und minimiert zusätzliche Verkehrsaktivitäten. Laut Prognosen ergibt sich in Traunstein von 2019 bis 2039 eine Alterssteigerung von ca. 28 Prozent bei den über 65-Jährigen. Insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmend alternden Gesellschaft ist die hier geplante, auf den Hauptort ausgerichtete Siedlungsentwicklung von zentraler Bedeutung, da sie der Funktionsfähigkeit bestehender Siedlungsstrukturen dient (vgl. LEP 3.3, RP 18 B II 3.1 Z, 3.2 Z, LEP 1.2.1 Z, 1.2.6 G, 3.1 G).

Gemäß dem Ziel LEP 1.2.1 ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung, zu beachten. Demzufolge ist die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen. Laut LEP 3.2 Z sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. auch RP 18 B II 1 G). Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Daneben fordert Grundsatz LEP 3.1, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen. Diesen Zielen und Grundsätzen entspricht die Planung, da gemäß der demographischen Entwicklung und gemäß vorliegenden Anfragen ein sehr hoher Bedarf an finanzierbarem Wohnraum besteht, da andere Potentiale der Innenentwicklung aus verschiedenen Gründen nicht verfügbar sind und da eine sehr kompakte Bebauung mit großzügiger Höhenentwicklung angestrebt wird.

Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z, 7.2 Z). Diesen Zielen entspricht die Planung durch Festsetzung einer Solarmindestfläche von 50% der nutzbaren Dachflächen auf allen Wohngebäuden.

Den Erfordernissen des Landesentwicklungsprogramms bzw. des Regionalplans (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B II 3.1 Z) und den diesbezüglichen Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.6 G) wird die Planung auch im Hinblick auf eine schonende Einbindung von Bebauung in die Landschaft insofern gerecht, dass sich die geplante Bebauung an bereits vorhandene Siedlungsstrukturen anlehnt und angemessen eingegrünt wird. Bereiche mit besonderer landschaftlicher Wertigkeit sind nicht betroffen. Im Bereich des geplanten Wohngebietes ist im Regionalplan kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder eine andere zu berücksichtigende Vorbehalts- oder Vorrangfläche ausgewiesen. Von Artenschutzkonflikten ist gemäß einer im Auftrag der Stadt durchgeführten Vorprüfung nicht auszugehen.

Gemäß dem rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** mit Landschaftsplan ist der Geltungsbereich als eine Fläche für die Landwirtschaft gewidmet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Die Berichtigung sollte unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen (Rundschreiben Oberste Baubehörde vom 12.01.2007).

Der Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Traunstein wird daher im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan „Seiboldsdorf“ angepasst.

4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,62 ha und liegt im Ortsteil Seiboldsdorf auf den Grundstücken Fl.-Nr. 289/2, 292/14, 291/2 und Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 289, 292 und 291, jeweils der Gemarkung Haslach.

Der Geltungsbereich liegt im Süden des Stadtgebietes, zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet „Hochstraße West“ und der Staatsstraße 2105 im Westen und dem Baugebiet „Am Lohfeld“ südlich des Bahnhaltdepot Seiboldsdorf im Osten (Abb.1). Der Geltungsbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nördlich davon liegen landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, landwirtschaftliche Flächen sowie Wohnbebauung des Ortsteils Seiboldsdorf; südlich grenzen eine Gemeindeverbindungsstraße sowie weitere landwirtschaftliche Flächen an. Das Gelände im Geltungsbereich fällt nach Osten zum Flusstal hin deutlich ab.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seiboldsdorf“ - Darstellung auf amtlichem Luftbild und digitaler Flurkarte (Bayerische Vermessungsverwaltung)

5 Standortwahl und Planungskonzept

Der Standort des Plangebiets, südlich angrenzend an den bestehenden Siedlungsbereich von Traunstein/Haslach, ist Zielgebiet für neues kostengünstiges Wohnen im Leitbild des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK 2016). Die Siedlungsentwicklung wird damit gemäß den landesplanerischen Vorgaben (vgl. 3.) an den Hauptsiedlungsbereich der Stadt angebunden.

Der gewählte Standort bietet Vorteile, da vom Plangebiet aus zentrale Versorgungseinrichtungen in Seiboldsdorf und ÖPNV (über die Staatsstraße St 2105/Hochstraße und einen geplanten überörtlichen Geh- und Radweg) sowie Naherholungsbereiche auf relativ kurzen Fahrtstrecken bzw. Wegen erreichbar sind (bedeutsam insbesondere für Senioren und Familien mit Kindern) und da aufgrund bereits bestehender Infrastruktur (Anbindung an den bereits bestehenden Kreisverkehr der St 2105; bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen) geringere Erschließungskosten erforderlich werden. Wie unter 7. Bedarfsbegründung dargestellt, sind die Flächen mehrerer Alternativstandorte (Bauerwartungsland) derzeit nicht für die Ausweisung von Bauland verfügbar.

Der Bebauungsplan orientiert sich an einem vorab von der Stadt auf Grundlage eines Architektenwettbewerbs aus verschiedenen Lösungsvorschlägen / Alternativen ausgewählten und weiter entwickelten **städtebaulichen Konzept** (Leopold Brown Goldbach Architekten 2021), von dem aber zur Realisierbarkeit und ordnungsgemäßen Erschließung (insbesondere Berücksichtigung von Geländeverhältnissen, Vermeidung von Kettenhäusern, Beachtung von Straßenbauorientierungen hinsichtlich Verkehrsanbindung an den bestehenden Kreisverkehr, Schleppkurven und Wendemöglichkeiten sowie Anbauverbotszone der St 2105, Immissionsschutz, Oberflächenentwässerung und Retention von Starkregenabflüssen) Abweichungen erforderlich wurden.

Um bei der Bebauungsplanung erschließungstechnische Anforderungen (insbesondere Bewältigung von straßenbautechnischen Erfordernissen, Geländeverhältnissen, Barrierefreiheit, Entwässerung, Starkregenmanagement), ausreichend berücksichtigen zu können, erfolgt die **Planung in Abstimmung mit der parallel dazu laufenden Erschließungsplanung.**

6 Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Seiboldsdorf“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um dem dringenden Bedarf der Stadt an Wohnraum nachzukommen und dafür ausreichende und günstig erschlossene Flächen bereitzustellen.

Durch die Ausweisung eines **Allgemeinen Wohngebiets (WA)** soll der Wohnbauflächenbedarf in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gedeckt werden. Da das Baugebiet ausschließlich Wohnzwecken dienen soll und ein **beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB** angewendet werden soll, sollen gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden.

Die Planung soll dabei, unter Anwendung des **Ansiedlungsmodells Traunstein** („Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet der Stadt Traunstein“ vom 27.07.2017), mit verschiedenen Wohnformen sowohl der starken Nachfrage nach **bezahlbaren Baugrundstücken für Einfamilienhäuser**, z.B. für einheimische Familien, als auch der Nachfrage nach **Wohnungen im Geschosswohnungsbau**, z.B. für jüngere Wohnungssuchende oder für Senioren nachkommen. Entsprechend sieht die Konzeption eine kompakte Bebauung vor (43 kleinere Baugrundstücke für Einfamilienhäuser; Bauland für ca. sechs Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen für insgesamt ca. 78 Wohneinheiten). Insgesamt soll Baurecht für die Schaffung von **ca. 121 Wohneinheiten** geschaffen werden. Durch kompakte Bebauung und relativ großzügige, aber noch ortsbildverträgliche Höhenentwicklung soll dabei die **Nachverdichtung** gefördert werden.

Bei den Einfamilienhäusern wird eine offene Bauweise angestrebt; Doppelhäuser und Kettenhäuser sollen aus Sicht der Stadt Traunstein vermieden werden.

Die versiegelten Flächen sollen möglichst geringgehalten werden, die Erschließungskosten soll durch Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur optimiert werden. Umweltschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Belange, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie Schutz vor Naturgefahren (Starkregenereignisse) sollen berücksichtigt werden.

7 Bedarfsbegründung

Die Stadt Traunstein hat sich für die gegenständliche Planung in Ihrem Flächenmanagement intensiv mit der Flächeninanspruchnahme auseinandergesetzt.

Dabei wurden Strukturdaten der Stadt, bestehende Flächenpotenziale, der Bedarf an Siedlungsflächen sowie die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs berücksichtigt.

Demographische Entwicklung und Strukturdaten:

Laut Daten des Einwohnermeldeamts weist die Stadt Traunstein mit Stand vom 01.03.2022 eine Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz) von 21.144 auf. Bei einem Stand von 18.980 Einwohnern am 01.03.2012 bedeutet dies eine **Steigerung von 11,4 % in den letzten 10 Jahren.**

Nach der amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik ist **im Prognosezeitraum von 2019 bis 2039 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 4,4 % zu erwarten** (von 20.599 auf 21.500 Einwohner). Dies entspräche einer Zunahme um 901 Einwohner. Für den Landkreis Traunstein insgesamt ist laut Landesamt für Statistik sogar eine Bevölkerungsentwicklung von bis zu 6,5 % bis zum Jahr 2040 zu erwarten.

Jedoch hat die Stadt Traunstein bereits **derzeit (Stand 01.03.2022) eine Einwohnerzahl von 21.144.** Die reale Bevölkerungszahl übersteigt derzeit die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamts für Statistik für das Jahr 2022 (20.700 Einwohner) um 444 Einwohner. Real von muss daher von einem wesentlich stärkeren Bevölkerungsanstieg ausgegangen werden als amtlich vorausberechnet wurde.

Ein von der Stadt Traunstein in Auftrag gegebenes Gutachten von Dr. Herbert Tekles vom 16.03.2021 prognostizierte bei einem maximalen Szenario eine Einwohnerzahl von 21.644 Einwohnern für das Jahr 2035. Auch diese Prognose liegt deutlich über den Vorausberechnungen des Landesamts für Statistik, welche für das Jahr 2035 von 21.300 Einwohnern ausgehen.

Für das Stadtgebiet sowie für den Landkreis Traunstein ist nicht nur aktuell ein sehr starker Bevölkerungszuwachs zu erkennen, sondern aufgrund der **spezifischen Faktoren vor Ort** auch in den kommenden Jahren starker Bevölkerungszuwachs zu erwarten. Dies ist einerseits durch hohe Geburtenraten, aber auch durch beruflichen Zuzug in die wirtschaftlich wachsende Region begründet. Auch die sehr gute Verkehrsanbindung an die BAB A8, welche die Städte München und Salzburg sowie die Länder Deutschland, Österreich und Italien verbindet, sowie der hohe Freizeitwert beeinflussen den Bevölkerungszuwachs in der Region.

Im Stadtgebiet liegt eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 4,2 Zimmern vor, dies ist seit 2017 unverändert. Der Anteil an über 65-Jährigen soll gemäß amtlichen Prognosen bis 2039 von derzeit 23 % auf 28 % zunehmen.

Die demographischen Daten, die noch wesentlich stärkere reale Bevölkerungsentwicklung und die strukturelle Entwicklung belegen somit einen sehr hohen und steigenden Bedarf an Wohnraum, wobei besonders auch altersgerechter Wohnraum erforderlich wird. Diesem hohen Bedarf muss die Stadt durch Bereitstellung von Wohnraum, unter Berücksichtigung des Bedarfs unterschiedlicher Generationen und unterschiedlicher Wohnformen, entgegenkommen.

Bedarf an Bauland gemäß Bauanfragen

Bereits bei den letzten Ansiedlungsmodellen wurde die steigende Nachfrage und der Traum von jungen Familien zu einem „Haus im Grünen“ deutlich erkennbar. Beim Baugebiet Unternbergstraße (2014) standen 28 Parzellen 70 Bewerber gegenüber. Bei dem zuletzt ausgewiesenen Baugebiet in Traunstorf (2019) hatte die Stadt Traunstein für 26 Parzellen 175 Bewerber. Davon waren 120 Gemeindebürger. Für 149 Bewerber mussten Absagen erteilt werden. Die Warteliste für weitere Baulandausweisungen ist seitdem auf über 200 Interessenten gewachsen. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist höher als die nach Wohnungen.

Aus den Anfragen ist ersichtlich, dass immer mehr Familien in Traunstein bleiben bzw. sich hier ansiedeln wollen. Um den jungen Familien eine Chance zu geben, ein Eigenheim in Traunstein verwirklichen zu können, ist die Stadt Traunstein bemüht, weitere Siedlungsflächen im Ansiedlungsmodell auszuweisen.

Aufgrund der Entwicklung der Baulandpreise auf dem freien Markt stellen die Baugebietsansiedlungsmodelle der Stadt für viele Familien mit durchschnittlichen finanziellen Möglichkeiten die einzige Möglichkeit dar, im Stadtgebiet ein Eigenheim zu erwerben. Der Geschosswohnungsbau stellt hierzu nur eine unzureichende Alternative dar, da die Durchschnittspreise für eine Eigentumswohnung derzeit bei ca. 6.500 €/m² liegen.

Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Wie oben unter Punkt „Demographische Entwicklung und Strukturdaten“ ersichtlich, steigt die Einwohnerzahl der Stadt seit 2012 kontinuierlich. Der Trend des Einwohnerzuwachses zeichnet sich auch in den nächsten Jahren ab. Weitere Wohnbauflächen sind somit unerlässlich.

Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 50 m² pro Person, ist bei einem Einwohnerzuwachs von ca. 900 Personen (Bevölkerungsvorausberechnung 2019 bis 2039) des Landesamtes für Statistik) mit einem Wohnflächenmehrbedarf von 45.000 m² in den nächsten Jahren zu rechnen. Da aber real von einem noch erheblich stärkeren Bevölkerungsanstieg ausgegangen werden muss, ist der real anzusetzende Bedarf noch wesentlich höher einzustufen.

Die **Schätzung des Wohnbaulandbedarfs** (Anwendung der **Flächenmanagement-Datenbank 4.0** des Bayerischen Landesamts für Umwelt) auf Basis der vorliegenden statistischen Ausgangsdaten und Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik (Demographie-Spiegel für Bayern – Stadt Traunstein – Berechnungen bis 2039; Statistik kommunal 2020 – Stadt Traunstein) und unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen jährlichen Auflockerungsbedarfs von 0,3% ergibt für das Prognosejahr 2039 einen **Wohnbaulandbedarf von 42,0 ha** bzw. einen **Gesamtbedarf von 1.176 Wohnungen** (siehe nachfolgend dargestelltes Datenblatt der Wohnbaulandbedarfsberechnung):

Flächenmanagement Stadt Traunstein

Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

1. Kommune auswählen: Traunstein

2. Grundlegenden eingeben:

Aktuelle Bevölkerung: 20.599 im Jahr: 2019

Bevölkerungsprognose in %: 4,374
für einen Zeitraum von: 20 Jahre

Wohnungen je 1000 Einwohner: 531

Wohnungen je ha Wohnbaufläche* 28,0

3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: 0,3 (Standardwert 0,3)

4. Prognosezeitraum auswählen: 20 Jahre

Prognoseergebnis für das Jahr: 2039


Ab-/Zunahme der Einwohner: 901

Bedarf an Wohnungen: 478 aus der Bevölkerungsentwicklung
und 698 aus der Auflockerung

Bedarf an Wohnungen gesamt: 1176

Wohnbaulandbedarf (in ha): 42,0

steht einem Innenentwicklungspotenzial von ha gegenüber
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von ha Anzahl: 0



© Bayerisches Landesamt für Umwelt

1. Bei Mehrkommunen-Datenbank Kommune auswählen
2. Statistik-Daten übernehmen
3. Ggf. Auflockerungsbedarf ändern
4. Prognosezeitraum auswählen

Berichte / Auswertungen

Statistik-Daten

Zurück zum Hauptmenü

Die Vorausberechnungen der Bevölkerung und damit die Schätzung des Wohnbaulandbedarfs sind allerdings als zu niedrig einzustufen, da das Landesamt für Statistik die besonderen ortsspezifischen Entwicklungen in der Berechnung nicht berücksichtigen konnte (vgl. Demographie-Spiegel, Hinweis S. 5 unten) und weil aufgrund der realen Bevölkerungsentwicklung und der ortsspezifischen Faktoren von einem wesentlich stärkeren Bevölkerungswachstum als vorausberechnet auszugehen ist.

Städtische Entwicklungsziele:

Ziel ist eine Entwicklung der Stadt zur Deckung des einheimischen Siedlungsbedarfs. Die Stadt Traunstein setzt sich dabei als Ziel, besonders für junge Familien günstigen Wohnraum zu schaffen, damit der Verbleib im Stadtgebiet ermöglicht wird, damit auch zukünftig das bisherige aktive Ortsleben und der Zusammenhalt in der Gemeinschaft noch mehr gefördert wird.

Städtische Entwicklungsstrategie:

- *Nachverdichtung im Bestand*

Hierbei gilt der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Nachverdichtungen im Bestand richten sich nach den Einfügekriterien entsprechend § 34 BauGB. Bei gegebener Einfügung besteht ein Rechtsanspruch auf Bebauung. Die Beurteilung obliegt der Stadt Traunstein als Große Kreisstadt. Die Stadt Traunstein versucht dabei, im Rahmen Ihrer gesetzlichen Möglichkeiten alles auszuschöpfen.

- *Nachverdichtung durch Bebauungsplanänderung*

Hierbei gilt ebenso der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den letzten Jahren wurden diverse Bebauungsplanänderungen im beschleunigten Verfahren eingeleitet um den Innenbereich weiter nachzuverdichten und die Innen- vor Außenentwicklung zu fördern. Einerseits sollten Baulücken geschlossen werden, andererseits die Erweiterung der Wohnnutzung in bestehender Bebauung durch einen Ausbau des Dachgeschosses oder einen Anbau ermöglicht bzw. erleichtert werden.

Die Stadt Traunstein setzt sich ebenso zum Ziel, dass veraltete Bebauungspläne Zug um Zug aktualisiert werden, um Nachverdichtungen zu ermöglichen.

- *Neuausweisung von neuem Bauland*

Die städtischen Grundstücke sind alle vergeben. Die nun noch vorhandenen nicht bebauten Grundstücke sind alle im Privatbesitz. Ein Verkauf oder eine Bebauung scheiterten bisher am Eigenbedarf bzw. an einer fehlenden generellen Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.

Die zukünftige Entwicklung bisher nicht bebauter Bereiche – erfolgt zukünftig nur über den Grundsatz Wohnbauentwicklung ausschließlich über das Ansiedlungsmodell.

- *Mobilisierung vorhandener Potenziale*

Die Stadt Traunstein besitzt bisher kein formales Instrument zur dauerhaften Erfassung und Aktivierung bestehender Flächenpotenziale (Flächen- oder Leerstands-Management). Auch ein Vitalitäts-Check wurde bisher nicht durchgeführt. Dies ist wegen der Übersichtlichkeit der Stadt und der verhältnismäßig geringen Zahl potenziell betroffenen Grundstücke auch nicht unbedingt erforderlich. Ein Baulandkataster nach

§ 200 Abs. 3 BauGB wird von der Stadt Traunstein nicht geführt. Die Aktivierung von Baulücken im unbeplanten Innenbereich scheiterte bisher am Bauwunsch bzw. an der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer an die Stadt Traunstein.

Der Stadtrat hat im Jahr 2014 beschlossen ein Leitbild für die Stadt Traunstein mithilfe eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) aufzustellen. Oberziel des Strategiekonzeptes „Wohnen und Wohnungswirtschaft“ ist es gemäß ISEK (2016), den Wohnstandort zu stärken und sozial ausgewogenes, differenziertes Wohnungsangebot zu schaffen. Neues kostengünstiges Wohnen soll gemäß dem Leitbild u.a. im Planungsbereich Seiboldsdorf angestrebt und etabliert werden.

Berücksichtigung bestehender Flächenpotenziale

Gemäß dem Flächenmanagement der Stadt Traunstein stehen Wohnflächen, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellt werden, nicht zur Ausweisung zur neuer Siedlungsflächen zur Verfügung. Seit Jahren ist die Stadt Traunstein bemüht, mit den betroffenen Eigentümern in Verkaufsverhandlungen zu treten.

In gleicher Weise ist die Stadt bei den unbebauten Innenbereichsflächen im regen Austausch mit den Grundstückseigentümern.

Die Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, ungenutzter und untergenutzter Gebäude, werden von der Stadt dabei ebenfalls in Betracht gezogen.

Ebenso werden immer wieder die Möglichkeiten zur Nachverdichtung bereits bebauter Flächen ausgeschöpft.

Bauerwartungsland (Wohnbauflächen gemäß dem FNP):

Bei Bauerwartungsland (im Flächennutzungsplan gewidmete, noch ungenutzte Wohnbauflächen; Gesamtfläche: ca. 25,5 ha) versucht die Stadt Traunstein seit Jahren mit den betroffenen Eigentümern in Verkaufsverhandlungen zu treten. Zuletzt mit Schreiben vom Juli 2021 startete die Stadt Traunstein nochmals eine Offensive und hat für weitere Wohnbauentwicklung auf den betroffenen Grundstücken geworben. Der Erfolg blieb jedoch aus, da die Eigentümer nicht verkaufsbereit sind,

der Anwendung des Ansiedlungsmodells nicht zustimmen bzw. kein Bauwunsch besteht.

Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht (Bebauungspläne):

Auch für die derzeit unbebauten Flächen mit Baurecht im Bereich von rechtsgültigen Bebauungsplänen (Bebauungspläne 1, 2.2, 3, 3.3, 3.6, 6, 24, 25, 30.1, 42) besteht gemäß Überprüfung und den Nachfragen der Stadt Traunstein kein Bauwunsch bzw. keine Verkaufsbereitschaft. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz und können durch die Stadt nicht aktiviert werden.

Baulücken im ungeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB):

Auch für die derzeitigen Baulücken im ungeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) besteht gemäß Überprüfung und den Nachfragen der Stadt kein Bauwunsch bzw. keine Verkaufsbereitschaft. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz und können durch die Stadt nicht aktiviert werden.

Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, ungenutzter und untergenutzter Gebäude sowie der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen:

Die in der Stadt tätigen Wohnbaugesellschaften sind intensiv damit beschäftigt, Möglichkeiten zur Nachverdichtung bzw. zu Nachfolgenutzungen zu erarbeiten.

Die Stadt und die Gesellschaften sind dabei im regen Austausch. Die Stadtverwaltung schöpft im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten sämtliche Zulassungen aus. Möglichkeiten zur Nachnutzung oder Nachverdichtung sind aber derzeit nicht verfügbar.

Insgesamt ist somit derzeit kein Innenentwicklungspotential mehr gegeben, welches zur Deckung des Baulandbedarfs herangezogen werden könnte.

Deckung des Baulandbedarfs

Gemäß Schätzung des Wohnbaulandbedarfs auf Basis der amtlichen demographischer Daten unter Anwendung der Flächenmanagement-Datenbank 4.0 des Bayerischen Landesamts für Umwelt ergibt sich im Prognosezeitraum ein **Bedarf von 42 ha Wohnbaufläche bzw. 1176 Wohnungen**. Der real zu erwartende Bedarf ist noch höher einzuschätzen.

Zur Deckung des Baulandbedarfs wurden im Prognosezeitraum bisher, durch Ausweisung des Baugebiets Traunstorf, ca. 2,7 ha Wohnbaufläche (entspricht ca. 76 Wohneinheiten) bereitgestellt.

Insgesamt ist derzeit kein Innenentwicklungspotential mehr gegeben.

Es verbleibt somit im Prognosezeitraum ein Baulandbedarf von 39,3 ha Wohnbaufläche bzw. von 1.000 Wohnungen.

Den Siedlungsbedarf will die Stadt Traunstein nutzerorientiert, unter Berücksichtigung der Bedarfssituation (Familien, Senioren) und gemäß den vorliegenden Anfragen vor allem durch Ansiedlungsmodelle auf verfügbaren Grundstücken decken.

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) soll dem großen Wohnbauflächenbedarf im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nachgekommen werden. Mit der geplanten Ausweisung von Bauland durch den Bebauungsplan „Seiboldsdorf“ kann **für Einfamilienhäuser und für den Geschößwohnungsbau eine Wohnbaufläche von ca. 2,43 ha bzw. für ca. 121 Wohneinheiten** bereitgestellt werden.

Die Ausweisung des neuen Wohngebiets Seiboldsdorf bewegt sich gemäß dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf und gemäß der großen Anzahl an Bauanfragen im Rahmen des realen Bedarfs. Der Wohnbaulandbedarf der Stadt Traunstein kann damit aber bei weitem noch nicht abgedeckt werden.

8 Flächenbilanz, Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. **36.232 m²**. Die ausgewiesene Fläche gliedert sich wie folgt:

• Wohnbauflächen	24.310 m²
• Verkehrsflächen	5.588 m²
• Öffentliche Grünflächen	5.628 m²
• Sonstige Flächen	706 m²
(geplante überörtliche Geh- und Radwegverbindung, nachrichtlich)	
Geltungsbereich gesamt	36.232 m²

Das Plangebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Um den Anforderungen des § 13b BauGB zu entsprechen, werden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen als nicht zulässig festgesetzt.

Zur Regelung für das Maß der baulichen Nutzung wird, um eine möglichst kompakte, flächensparende Bebauung zu ermöglichen, eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** festgesetzt.

Gemäß den Vorgaben des Städtebaukonzepts und um den unterschiedlichen Bedarf an Wohnnutzungen zu berücksichtigen, werden zwei **Nutzungsbereiche I und II für Geschosswohnungsbau** (mehrere Mehrfamilienhäuser bis 510 m² Grundfläche, mit Tiefgaragen) sowie ein größerer **Nutzungsbereich III für Einfamilienhäuser** (Grundfläche jeweils bis 100 m²) abgegrenzt.

Laut einer Vorabstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein kann die Bebauung am Westrand bis 15 m an den Fahrbahnrand der Staatsstraße herangerückt werden (Reduzierung der Anbauverbotszone i.S.v. Art. 23 (2) BayStrWG).

Als **öffentliche Grünflächen** werden im zentralen Bereich des Baugebiets ein Dorfplatz (grüner Dorfanger als „Freiraum im Zentrum“ und „Raum für Begegnung“) und im südöstlichen Bereich ein Spielplatz (gleichzeitig Retentionsfläche) vorgesehen.

9 Weitere Festsetzungen

Die Festsetzungen zur **Höhenentwicklung** sollen einerseits eine in dem ländlichen Umfeld ortsbildverträgliche Bebauung gewährleisten, andererseits eine flächensparende Bebauung und Nachverdichtung ermöglichen.

Aufgrund des nach Osten deutlich und in Stufen abfallenden Geländes und zur Regelung der dadurch notwendigen **Geländeanpassungen** werden die Festsetzungen zu zulässigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sowie die Festlegung von Grundstückszufahrten erforderlich.

Die **Baufenster** werden soweit möglich großzügig gefasst, um eine flexiblere Bebauung zu ermöglichen.

Bei Mehrfamilienhäusern werden für eine effektivere Nutzbarkeit von Dachgeschossen auch **Dacheinschnitte** zugelassen.

Der Förderung erneuerbarer Energien gemäß Vorgaben der Landesplanung (vgl. 3.) dient die Vorgabe einer **Solarmindestfläche** von 50% der nutzbaren Dachfläche von Wohngebäuden, welche für Photovoltaikmodule bzw. Solarwärmekollektoren zu nutzen ist.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, zu Stellplätzen und Garagen, zu Einfriedungen und zu Sichtdreiecken dienen zur Regelung der städtebaulichen Ordnung, zur Regelung des ruhenden Verkehrs und Verkehrssicherheit, zur Minimierung der Flächenversiegelung, zur Minimierung von Umweltauswirkungen und zur Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild. Durch Begrenzung der Zulässigkeit von Nebengebäuden und durch Vorgabe versickerungsfähiger Beläge soll die Flächenversiegelung minimiert werden.

10 Verkehrserschließung

Die **öffentliche Erschließungsstraße** des Baugebiets wird über den bereits bestehenden Kreisverkehr der St 2105 an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden. Im Hinblick auf eine zukünftige Erweiterungsmöglichkeit des Baugebiets nach Norden hin wird eine Stichstraße eingeplant.

An die öffentliche Erschließungsstraße (Fahrbahnbreite 5 m, mit beiderseits 0,5 Bankett) werden entsprechend dem Städtebaukonzept **öffentlich gewidmete Eigentümerwege** (Fahrbahnbreite 4 m, mit beiderseits 0,5 Bankett) angebunden, welche insgesamt sechs Höfe zur Erschließung der Wohngrundstücke als verkehrsberuhigte Bereiche und „informelle Treffpunkte“ bilden sollen.

An den Erschließungsstraßen werden in den beiden Zufahrtsbereichen der geplanten Tiefgaragen **Wendeplätze** mit ausreichender Dimensionierung (auch für die im Stadtgebiet eingesetzten 4-Achser-Müllfahrzeuge) vorgesehen. Die Straßen werden gemäß der parallel zur Bauleitplanung erfolgenden Erschließungs- und Entwässerungsplanung mit einseitigen Rasenmulden ausgestattet.

Im Bebauungsplan wird eine parallel zu Bauleitplanung vorbereitete **überörtliche Geh- und Radwegverbindung** an der St 2105 nachrichtlich berücksichtigt und eingetragen.

Vom Kreisverkehr / vom überörtlichen Geh- und Radweg bis zum Wendeplatz am geplanten Dorfplatz wird an der Erschließungsstraße ein **Geh- und Radweg** festgesetzt. Vom Dorfplatz nordwärts soll die Erschließungsstraße **verkehrsberuhigt** eingerichtet werden. Ein weiterer Geh- und Radweg soll am Nordrand die Erschließungsstraße mit dem überörtlichen Geh- und Radweg verbinden. Mit den Wegen wird das Baugebiet auch an das örtliche und überörtliche Geh- und Radwegenetz angebunden und fußläufige Anbindung zum ÖPNV geschaffen.

Ein dritter Geh- und Radweg im Südosten am Westrand des Spielplatzes dient der Aufrechterhaltung einer Wirtschaftswegverbindung und einer guten Anbindung des Baugebiets an östlich gelegene Naherholungsbereiche.

Die Wegeverbindungen im Baugebiet wurden im Rahmen der Erschließungsplanung – in Hinblick auf die künftige Wohnnutzung z.B. durch Senioren oder Familien mit Kindern - nach Möglichkeit **barrierefrei** konzipiert. Treppenanlagen werden nicht vorgesehen.

Durch Festsetzung von Tiefgaragen für die Mehrfamilienhäuser und durch Anwendung der Garagen- und Stellplatzordnung der Stadt soll sichergestellt werden, dass ausreichend **Stellplätze** auf den Baugrundstücken bereitgestellt werden.

11 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an das örtliche Energieversorgungsnetz angeschlossen. Auf erforderliche Abstände zu Kabeltrassen bei Bepflanzungen wird hingewiesen.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch die zentrale Wasserversorgung in ausreichender Menge und Qualität sichergestellt.

Die Beseitigung der anfallenden häuslichen Abwässer wird durch die Abwasserentsorgungsanlagen der Stadt Traunstein sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung ist durch den die Stadt Traunstein sichergestellt.

12 Oberflächenentwässerung

Es erfolgen Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Entwässerung und zum Grundwasserschutz gemäß amtlichen Richtlinien. Eine dezentrale Versickerung wird dabei angestrebt.

Das Oberflächenwasser von Straßenflächen kann gemäß Baugrundgutachten und Erschließungsplanung über die festgesetzten, ausreichend dimensionierten Rasenmulden (Mulden-Rigolen-System) versickert werden.

Für die Baugrundstücke werden zur Drosselung des Oberflächenabflusses und zur Berücksichtigung des Klimawandels Gründächer auf Garagen und Carports sowie Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung vorgeschrieben.

13 Grünordnerische Planung

Durch Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung und zur Durchgrünung des Baugebiets sollen ein ansprechendes Ortsbild und eine harmonische Einbindung in die Landschaft erzielt, Landschaftseingriffe gemindert und Lebensraumstrukturen geschaffen werden. Dazu gehören Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung auf öffentlichen und privaten Grünflächen mit standortheimischen Laub- bzw. Obstbäumen und standortheimischen

Strauchgehölzen, Pflanzbindungen auf Freiflächen der Grundstücke sowie Festsetzungen zur Begrünung der Lärmschutzwand und zur Begrünung von Stützmauern.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend: In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Korrespondierend zu § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB nicht erforderlich.

14 Immissionsschutz

Für die Lärmschutzvorsorge bzgl. Geräuschemissionen und -immissionen wurde im Auftrag der Stadt ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 5990/B1/plu vom 29.06.2022). Auf der Grundlage dieses Gutachtens erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbegeräusche:

Auf das Planungsgebiet wirken die Gewerbegeräuschemissionen der umliegenden Gewerbegebiete ein. Die Geräuschemissionen des benachbarten Gewerbegebietes „Hochstraße West“ sind über eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 beschränkt.

Das Verfahren nach DIN 45691 berücksichtigt aufgrund der Berechnungsvorschriften lediglich die geometrische Ausbreitungsdämpfung. Abschirmungen werden dabei nicht berücksichtigt. Um die Abschirmung von Gebäuden und Lärmschutzwänden im Planungsgebiet selbst zu berücksichtigen, wurden die Geräuschkontingente LEK bei der Berechnung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Geräuschemissionen in immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel konvertiert. Das gewählte

Verfahren überschätzt die Beurteilungspegel im Planungsgebiet geringfügig und liegt somit auf der sicheren Seite.

Die auf das Planungsgebiet einwirkenden Gewerbegeräuschimmissionen betragen im Westen des Planungsgebietes bis zu 59 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete, 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, werden sowohl tags als auch nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Lärmschutzwände am westlichen Rand des Planungsgebietes sind in städtebaulich vertretbarer Höhe nicht ausreichend wirksam, um die Obergeschosse der geplanten Gebäude so abzuschirmen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden.

Um eine heranrückende Wohnbebauung in Verbindung mit möglicherweise einschränkenden Rückwirkungen auf bestehende Betriebe und Anlagen zu vermeiden, wird deshalb durch Festsetzung im Bebauungsplan an betroffenen Fassaden die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018, ausgeschlossen.

Abweichend hiervon können schutzbedürftige Räume zugelassen werden, wenn die einwirkenden Geräuschimmissionen durch Schallschutzvorbauten am maßgeblichen Immissionsort in 0,5 m Entfernung zum geöffneten Fenster des von der Richtwertüberschreitung betroffenen schutzbedürftigen Raumes um mindestens 5 dB(A) gemindert werden.

Somit ist sichergestellt, dass einschränkende Rückwirkungen auf die bestehenden Gewerbebetriebe durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Verkehrsgeräusche:

Auf das Plangebiet wirken insbesondere die Verkehrsgeräusche der westlich verlaufenden Staatsstraße St 2105 ein.

Die Beurteilungspegel im Planungsgebiet im Beurteilungszeitraum Tag betragen zwischen 69 dB(A) und 54 dB(A). Im Beurteilungszeitraum Nacht betragen die Beurteilungspegel zwischen 60 dB(A) und 44 dB(A).

Sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 in Höhe von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als auch die

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Höhe von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden in weiten Teilen des Planungsgebietes überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV für Mischgebiete, in denen eine Wohnnutzung nach BauNVO noch allgemein zulässig ist, in Höhe von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden nahezu im gesamten Planungsgebiet eingehalten. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete treten insbesondere in der ersten Baureihe entlang der St 2105 im westlichen Bereich des Gebietes auf.

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes wird daher eine Lärmschutzwand entlang der St 2105 festgesetzt. Diese reduziert die Beurteilungspegel in den Erdgeschossbereichen geringfügig. Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes ist eine Lärmschutzwand aufgrund des abfallenden Geländes in städtebaulich vertretbarer Höhe nicht ausreichend wirksam.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird deshalb auf bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst zurückgegriffen.

Baulicher Schallschutz:

Die auf das Planungsgebiet einwirkenden Beurteilungspegel aus Anlagen nach TA Lärm wurden zusammen mit den einwirkenden Beurteilungspegeln der Verkehrsgeräuschemissionen der Dimensionierung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz zugrunde gelegt.

Um einerseits den auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbegeräuschemissionen bis 59 dB(A) tagsüber und andererseits der sehr hohen Verkehrsgeräuschbelastung des gesamten Geltungsbereiches durch die St 2105 Rechnung zu tragen, werden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wird im gesamten Planungsgebiet für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

15 Berücksichtigung von Naturgefahren (Starkregenabflüssen)

Die Stadt Traunstein hat für den Bereich des Baugebiets Untersuchungen zum Sturzflutrisiko durchführen lassen, die gezeigt haben, dass das Baugebiet sowie der Bereich der unterliegenden Bebauung bei Starkregenereignissen von Überflutung betroffen sind. Das anströmende Oberflächenwasser kommt dabei aus einem Einzugsgebiet der höher liegenden Bereiche westlich der Staatsstraße St 2105.

Im Rahmen eines „Hydrotechnischen Gutachtens **Sturzflutrisikobetrachtung**“ (Büro aquasoli vom 29.06.2022) wurde ermittelt, ob durch das Bauvorhaben bei Starkregenereignissen bzw. dem dadurch bewirkten veränderten Oberflächenabfluss (wild-abfließendes Wasser) nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Flurstücke zu erwarten sind bzw. ob geplante Gebäude innerhalb des Neubaugebiets dadurch gefährdet sind.

Anhand der Berechnungen wurden für das Baugebiet im Zuge der Erschließungsplanung wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen konzipiert und entsprechend im Bebauungsplan Retentionsflächen zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, um das geplante Wohnquartier im Fall von Starkniederschlägen vor Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu schützen und um nachteilige Auswirkungen auf Flächen Dritter zu vermeiden.

Die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen umfassen zwei Retentionsmulden zur Sammlung, Ableitung und Rückhaltung von anfallendem wild-abfließendem Oberflächenwasser sowie ein Rückhaltebecken mit Überlaufbauwerk und mit einem Rückhaltevolumen von 870 m³ (Spielplatzbereich, Geländeabsenkung), neben den Verrohrungen zur Verbindung der Retentionsflächen und Weiterleitung des Wassers.

Mit dem geplanten Rückhaltesystem wird das von außerhalb des Baugebiets anfallende Oberflächenwasser nach der Überströmung der Staatsstraße auf öffentlichen Grünflächen des neuen Baugebiets zurückgehalten, gefasst und abgeleitet. Die Fassung des Oberflächenwassers soll durch eine parallel zur Staatsstraße St 2105 festgesetzte Retentionsmulde erfolgen, von der das Wasser über eine Rohrleitung in den als Retentionsbecken ausgebildeten Spielplatzbereich weitergeleitet wird und im weiteren Verlauf von dort ebenfalls wieder über ein Rohrleitungs- und Muldensystem in eine am östlichen Rand des Baugebiets

festgesetzte weitere Mulde abfließt. Diese Mulde wird über einen Überlauf direkt an den bestehenden Mischwasserkanal im Wohngebiet „Am Lohfeld“ angeschlossen.

Durch die festgesetzten Retentionsflächen und beschriebenen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen können gemäß Gutachten bei einem zehnjährlichen Starkregenereignis („Lastfall HN10“) relevante Auswirkungen auf die Abflusssituation von wildabfließendem Oberflächenwasser auf Flurstücken Dritter (Unterlieger) vermieden werden, und geplante Gebäude innerhalb des Neubaugebiets werden nicht gefährdet.

Starkregenereignisse können aufgrund der Klimawandels aber grundsätzlich flächendeckend überall auftreten. Unabhängig von den beschriebenen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen zum Starkregentrückhalt wird daher zur weiteren Vorsorge festgesetzt, dass der Fertigfußboden von Wohngebäuden mindestens 20 cm über der Bezugsgeländehöhe liegen muss. Zusätzlich werden für Bauherren Hinweise zur Überflutungsvorsorge für die geplante Bebauung gegeben.

16 Hinweise

Zum Hinweis auf weitere rechtliche Vorgaben und zur Umweltvorsorge erfolgen im Bebauungsplan sachdienliche Hinweise für Bauwerber, u.a. zur baulichen Gebäudegestaltung und zur örtlichen Stellplatz- und Garagensatzung; zum Schutz nachtaktiver Insekten, zur Duldung angrenzender ordnungsgemäßer Landwirtschaft, zur Sicherung von Bodendenkmälern, zur Erleichterung der Rettungsdienste und zur Baugrundsicherheit.

Auf technische Vorgaben zur Oberflächenentwässerung, auf Vorkehrungen zur Schadensvermeidung bei Starkniederschlägen, auf Maßnahmen zum Schallschutz und auf den Lärmschutz bei Luftwärmepumpen wird dabei zur Vorsorge besonders hingewiesen.

17 Abwägung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Analog zu § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung von Umweltbelangen wurden im Auftrag der Stadt auch mehrere Fachgutachten erstellt (Baugrundgutachten, artenschutzrechtliche Vorprüfung, schalltechnisches Gutachten, Gutachten Sturzflutrisikobetrachtung).

Für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und zur Deckung des Baulandbedarfs werden unvermeidbar ca. 3,6 ha intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche für Bauland und Erschließung in Anspruch genommen.

Der Geltungsbereich und auch sein Umfeld befinden sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Natur-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebietes. Auch sonstige Naturschutzflächen oder Landschaftsschutzflächen nach BNatSchG und BayNatSchG, Flächen der Biotopkartierung oder Ökoflächen sind in dem intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich nicht vorhanden.

Artenschutzkonflikte sind gemäß einer artenschutzrechtlichen Voruntersuchung im Geltungsbereich nicht zu besorgen. Durch die Planung werden für potenziell im Gebiet vorkommende und artenschutzrechtlich relevante Arten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Die Fläche überplant ein Kaltluftentstehungsgebiet, welches aufgrund der Geländeneigung eine gewisse Funktion für die Frischluftzufuhr östlich angrenzender Wohnbebauung aufweist. Beeinträchtigungen werden aber durch Pflanzgebote zur Eingrünung und Durchgrünung minimiert.

Mit der Versiegelung durch neue Gebäude und Verkehrsflächen ist unvermeidbar ein Verlust der natürlichen Bodenfunktion verbunden. Durch Bebauung, Modellierung der Grundstücke und Erschließungsmaßnahmen kommt es zu Veränderung der Bodenstruktur. Die Bodenbeeinträchtigungen werden durch Beschränkung der Grundflächenzahl und Versiegelungsverbote für Stellplätze, Zufahrts- und

Zugangsbereiche (wasserdurchlässige Beläge) minimiert. Bodenbeeinträchtigungen durch Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen entfallen aber. Mit Altlasten ist aufgrund der Vornutzung nicht zu rechnen.

Oberflächengewässer werden von der Planung nicht betroffen. Durch Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Behandlung von Abwasser und zur Oberflächenentwässerung werden Risiken für das Grundwasser minimiert. Mit dem Wegfall der Düngung und des Einsatzes von PSM auf den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen des Geltungsbereichs und der Ausgleichsfläche kommt es eher zu einer Verringerung der Grundwasserbelastung.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Gefahrenflächen oder wassersensiblen Bereichen (Fachdaten Bayerisches Landesamt für Umwelt). Anfallendes Niederschlagswasser verdunstet bzw. versickert überwiegend unmittelbar vor Ort.

Risiken hinsichtlich Naturgefahren durch mögliche Starkregenereignisse werden einerseits durch das geplante Mulden- und Retentionsflächensystem, andererseits durch Festsetzung der Fertigfußbodenhöhe auf mindestens 20 cm über der Bezugsgeländehöhe minimiert.

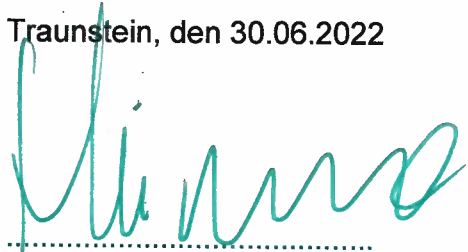
Lärmbeeinträchtigungen aus Straßenverkehr und Gewerbebetrieb westlich des Baugebiets werden durch Festsetzung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß dem schalltechnischen Gutachten minimiert.

Für die Erholungsnutzung spielt der Geltungsbereich als einförmige, ausgeräumte landwirtschaftliche Fläche derzeit keine wesentliche Rolle. Der strukturarme Geltungsbereich hat bisher insgesamt auch eher geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Baugebiets kann das derzeit strukturarme Landschaftsbild belebt und der Verlust der Freifläche aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht weitgehend kompensiert werden.

Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Stätten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden (Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege).

Insgesamt betreffen die Umweltauswirkungen vorwiegend die unvermeidbare Überbauung und Versiegelung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen bzw. Böden (mittlere Erheblichkeit der Auswirkungen). Für die sonstigen Umwelt-Schutzgüter sind nur gering erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Traunstein, den 30.06.2022



Dr. Christian Hümmer,
Oberbürgermeister



(Dienstsiegel)