



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Große Kreisstadt Traunstein

83276 Traunstein

Bearbeitet von Christine Rothut	Telefon / Fax +49 (89) 2176-2954 / -402954	Zimmer 4418	E-Mail Christine.Rothut@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen 13	Ihre Nachricht vom 19.10.2016	Unser Geschäftszeichen 24.1-8291-TS	München, 15.11.2016

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet im Bereich der Daxerau (Fl.Nr. 524 und 525/1 der Gemarkung Hochberg);
Große Kreisstadt Traunstein, Landkreis Traunstein;
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von elf Mehrfamilienhäusern in Form von drei- bis viergeschossigen Einzelgebäuden sowie zwei Häusergruppen in Form von zweigeschossigen Reihenhäusern im Bereich des Tennis- und Squashcenters in der Daxerau geschaffen werden. Das Plangebiet, das im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, hat eine Größe von ca. 1,8 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 18/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 (89) 2176-0

Telefax
+49 (89) 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung-oberbayern.de



Bewertung

Wir haben zur geplanten Nachnutzung des Geländes des Tennis- und Squashcenters in der Daxerau als Wohngebiet bereits im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 27.06.2016 Stellung genommen.

Ergebnisse der o.g. Stellungnahme

Darin konnte ein Verstoß gegen das Ziel der Anbindung gem. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3 grundsätzlich nicht festgestellt werden, da das Plangebiet im Südwesten unmittelbar an die bestehende Wohnsiedlung Daxerau grenzt und zum Teil Gebäudebestand aufweist.

Aufgrund der vom Innenstadtbereich abgesetzten sowie Lage im Überschwemmungsgebiet der Traun wurde jedoch empfohlen, von der Planung Abstand zu nehmen.

Falls die Planung weiter verfolgt werde, wäre

- der Flächenbedarf für die geplante Wohngebietsausweisung konkret und nachvollziehbar darzulegen,
- den Belangen des Hochwasserschutzes im Sinne der Ziele Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 2 und B IV 5.3 sowie des Grundsatzes LEP 7.2.5, in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein, und
- den raumordnerischen Belangen von Natur und Landschaft sowie des Lärmschutzes, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung zu tragen.

Siedlungsstruktur

In der Abwägung unserer Stellungnahme zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt dargelegt, dass die bestehenden Flächenreserven derzeit nicht zur Verfügung stehen, weiterhin aber ein erheblicher Bedarf an Wohnbauflächen besteht.

In Anbetracht der Nichtverfügbarkeit der Potenziale der Innenentwicklung und einer prognostizierten Bevölkerungszunahme von 6,5 % (vgl. Demographie-Spiegel für die Große Kreisstadt Traunstein bis 2034, Bayerisches Landesamt für Statistik) kann das geplante 1,8 ha große Wohngebiet mit den raumordnerischen Erfordernissen der Siedlungsstruktur in Einklang gebracht werden (vgl. LEP 3.2 Z, RP 18 B II 1 G). Um die Chancen auf eine Mobilisierung der Entwicklungspotenziale zu erhöhen, raten wir in Hinblick auf die zukünftige bauliche Entwicklung zu einem Flächenma-

nagement, in dem diese vollständig erfasst, kontinuierlich aktualisiert und laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist werden (vgl. Begründung zu LEP 3.2 Z).

Hochwasserschutz

Derzeit läuft das Verfahren des Landratsamtes Traunstein zur Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes an der Traun. Nach Abschluss der Arbeiten zum Hochwasserschutz Traunstein Süd wird das geplante Wohngebiet bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis nicht mehr im Überschwemmungsgebiet der Traun liegen. Es liegt aber im Überschwemmungsgebiet der Traun bei HQ extrem. Unmittelbar nördlich verläuft zudem der Röthelbach.

Die Restrisiken durch die Traun sowie den Röthelbach sind zu berücksichtigen und Maßnahmen zur Schadensminimierung für den Extremfall zu ergreifen. Die Planung ist entsprechend mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen, um sicherzustellen, dass den Belangen des Hochwasserschutzes soweit als möglich Rechnung getragen wird (vgl. LEP 7.2.5 G).

Natur und Landschaft

Aufgrund der im Westen und Norden angrenzenden Biotopflächen sowie der Lage in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, ist den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes, in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde, Rechnung zu tragen (vgl. LEP 7.1.1 G, 7.1.6 G, RP 18 B I 3.1 Z, B II 3.1 Z).

Lärmschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bezüglich der einwirkenden Geräuschemissionen aus dem Straßenverkehr und dem nördlich gelegenen Freibad durch die Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH ein Gutachten erstellt.

Ob die aufgrund des Gutachtens getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz ausreichen, um den Belangen des Lärmschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

Fazit

Unter der Voraussetzung, dass den genannten raumordnerischen Belangen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Rechnung getragen wird, kann der

Bebauungsplan „Daxerau“ mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Rothut