

# Große Kreisstadt Traunstein

## Landkreis Traunstein



### Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Unterhaid“

**Für das Grundstück Fl.-Nr. 892/4  
Gemarkung Wolkersdorf**

Aufstellung im Verfahren nach  
§ 13 b BauGB i.V. mit § 13 a BauGB

#### **BEGRÜNDUNG**

Ausgelegte Fassung: 07.03.2023

Ergänzungen: 12.06.2023

## Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSGEGENSTAND.....	4
1.1 Veranlassung und Ziele .....	4
1.2 Beschreibung des Plangebiets.....	4
1.2.1 Städtebauliche Einbindung und Gebietsentwicklung .....	4
1.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	6
1.2.3 Bestandssituation .....	6
1.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	6
1.2.5 Erschließung.....	6
1.2.5.1 Verkehr.....	6
1.2.5.2 Trinkwasserversorgung.....	6
1.2.5.3 Löschwasser .....	6
1.2.5.4 Abwasserentsorgung (Schmutzwasser).....	6
1.2.5.5 Niederschlagswasserbeseitigung.....	7
1.2.5.6 Energieversorgung .....	7
1.2.5.7 Kommunikation.....	7
1.2.5.8 Abfallentsorgung.....	7
1.2.6 Planunterlage.....	7
1.3 Planerische Ausgangssituation.....	8
1.3.1 Landesentwicklungsprogramm .....	8
1.3.2 Regionalplan Südostoberbayern .....	8
1.3.3 Flächennutzungsplan .....	10
1.4 Untersuchungsrahmen.....	10
1.4.1 Geologie, Topographie und Grundwasserverhältnisse .....	10
1.4.2 Hochwasser.....	11
1.4.3 Sturzflut .....	11
1.4.4 Schutzgebiete .....	12
1.4.5 Denkmäler .....	12
1.4.6 Bevölkerungsentwicklung.....	12
1.5 Bedarfsbegründung.....	13
1.5.1 Strukturdaten .....	13
1.5.2 Wohnbaulandbedarf .....	13
1.5.3 Wohnraumbedarf .....	14
1.5.4 Städtische Entwicklungsziele .....	15
1.5.5 Städtische Entwicklungsstrategie .....	15

1.5.6	Berücksichtigung bestehender Flächenpotentiale .....	16
1.5.7	Deckung des Baulandbedarfs .....	17
1.6	Ziele und Entwicklung der Planung .....	18
2.	PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN.....	19
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	19
2.2	Grundzüge der Planfestsetzungen .....	19
2.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	19
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	19
2.2.3	Grundfläche .....	20
2.2.4	Bauliche Gestaltung.....	20
2.2.5	Stellplätze, Garagen, Carports.....	21
2.2.6	Einfriedungen, Stützmauern.....	22
2.2.8	Immissionsschutz.....	22
3.	UMWELTBELANGE .....	23
3.1	Grundlagen .....	23
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Artenschutz .....	24
3.3	Grünordnerisches Konzept und Umweltschutzgüter.....	24
4.	VERFAHREN.....	26

## **Anlagen**

Anlage 1: Geotechnischer Bericht, Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, vom 06.10.2022

Anlage 2: Hydraulisches Gutachten, cfLab GmbH, vom 22.02.2023

Anlage 3: Schalltechnischer Bericht, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, vom 22.02.2023

## **1. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1.1 Veranlassung und Ziele**

Vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfs in der Stadt Traunstein soll auf dem Grundstück Fl.Nr. 892/4, Gemarkung Wolkersdorf, ein Wohngebiet entstehen. Genauer soll mit der geplanten Wohnbebauung der Markt für bezahlbaren Wohnraum bedient werden. Das gegenwärtige Grundstück befindet sich am westlichen Stadtrand von Traunstein, direkt anschließend an das bestehende Wohngebiet „Angerbauerhof“ bzw. dessen Erweiterung. Es ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Ziel der Bauleitplanung ist die Erweiterung des Wohngebiets, indem eine möglichst flächensparende Siedlungsform bei gleichzeitig maximaler Nutzbarmachung der Fläche verwirklicht wird. Unter Berücksichtigung der Themen Natur- und Artenschutz, Starkregen und Immissionsschutz wird mit einer dichten Bebauung die Versorgung einer großen Anzahl an Bürger:innen mit Wohnraum angestrebt. Dabei besteht die Zielgruppe aus Familien, Paare und Singles jeder Altersklasse. Um die Verkehrsfläche gering zu halten, knüpft die oberirdische Erschließung an die bestehenden Wohnstraßen an und führt mittels Stichstraßen zu den geplanten Baukörpern. Es sollen ähnlich große Riegel-Baukörper angeordnet werden, die einen Mix aus einem Mehrfamilienhaus und schmalen Reihenhäusern bilden. Die angestrebte Bebauung soll sich nachhaltig und harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Das Ingenieurbüro Staller GmbH, Maxplatz 9, 83278 Traunstein, wurde mit der Bauleitplanung beauftragt. Die Grünordnung wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Susanne Schuster, Im Vorderfeld 16, 83362 Surberg bearbeitet.

### **1.2 Beschreibung des Plangebiets**

#### **1.2.1 Städtebauliche Einbindung und Gebietsentwicklung**

Das Gebiet befindet sich am westlichen Stadtrand, im Ortsteil Unterhaid. Das Umfeld ist geprägt von einer gemischten Nutzung aus gewerblichen Betrieben, Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Grünflächen. Signifikant ist die Chiemseestraße, die unmittelbar nördlich am Plangebiet vorbei in die Stadt führt. Der Straßenraum gestaltet sich auf Höhe des Plangebiets durch eine einseitig vorgelagerte Baumreihe. Die Staatsstraße trennt die gewerblichen Betriebe im Norden von den landwirtschaftlichen Flächen und der Wohnbebauung im Süden. Im angrenzenden Wohngebiet befinden sich Reihenhäuser, die weiter südlich in Doppel- und Einzelhäuser übergehen.

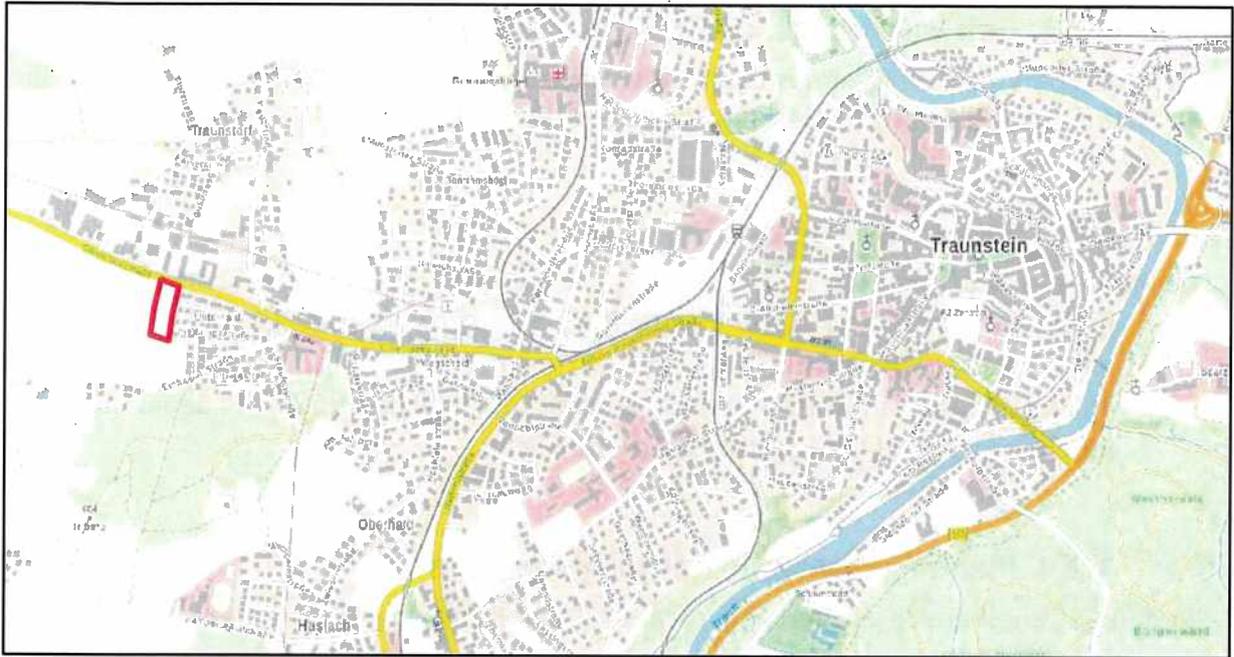


Abb. 1: Übersichtskarte Stadt Traunstein mit Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)



Abb. 2: Luftbildübersichtskarte mit Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

Die bisherige Entwicklung wurde im Gewerbegebiet wie auch im Wohngebiet durch Bebauungspläne gesteuert. Im Übrigen wurde die Entwicklung bauleitplanerisch durch den Flächennutzungsplan von 2018 vorbereitet. Das Plangebiet befindet sich mittlerweile in unmittelbarer Nähe zur Bebauung.

## **1.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 892/4, Gemarkung Wolkersdorf. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 8.117 m<sup>2</sup>.

## **1.2.3 Bestandssituation**

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Chiemseestraße St2095 und gewerbliche Betriebe,
- im Osten durch Wohnbebauung,
- im Süden durch landwirtschaftliche Grünfläche und weiter entfernte Bebauung,
- im Westen durch landwirtschaftliche Grünfläche.

## **1.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Für den Geltungsbereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

## **1.2.5 Erschließung**

Für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplans wird nach § 30 Abs. 1 BauGB die gesicherte Erschließung vorausgesetzt.

### **1.2.5.1 Verkehr**

Verkehrstechnisch wird der Planbereich über die östlich verlaufende Linden- und Siedlungsstraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die einzelnen Einheiten im WA 2-4 werden über Stichstraßen angebunden.

Die Belastbarkeit der Bestandsstraßen und der Knotenpunkte wurde in Hinblick auf zusätzliches Verkehrsaufkommen untersucht und ist gegeben.

Von einer eigenen Zufahrt im Norden direkt an die Chiemseestraße muss abgesehen werden, da an geeigneter Stelle keine dauerhafte Zufahrtserlaubnis zugesichert werden konnte. Für die Bauphase ist eine provisorische Baustellenzufahrt über die Chiemseestraße möglich.

### **1.2.5.2 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird durch einen Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Stadtwerke Traunstein sichergestellt.

### **1.2.5.3 Löschwasser**

Für die Löschwasserbereitstellung sind im Zuge der weiteren Planung entsprechende Entnahmeeinrichtungen (Hydranten) vorzuhalten. Die Löschwassermenge und die Leistungsfähigkeit des örtlichen Versorgungsnetzes sind zu prüfen. In der Erarbeitung des objektspezifischen Brandschutzkonzeptes werden die feuerschutztechnischen Belange mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

### **1.2.5.4 Abwasserentsorgung (Schmutzwasser)**

Das Schmutzwasser wird an das städtische Kanalnetz, das unter der Linden- und Siedlungsstraße verläuft, angeschlossen bzw. entsorgt. Das bestehende Kanalnetz ist ausreichend dimensioniert um die zusätzlichen Schmutzwassermengen aufzunehmen.

#### **1.2.5.5 Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Flächen ist innerhalb der jeweiligen Parzelle durch die Grundstückseigentümer selbst zu gewährleisten. Gemäß vorliegendem Baugrundgutachten (Anlage 1) ist die Versickerung auf dem Grundstück grundsätzlich möglich.

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Das ankommende Regenwasser kann z. B. zur Gartenbewässerung oder WC-Spülung genutzt werden. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV/DWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Hinsichtlich Starkniederschläge und flächenhaft abfließendem Oberflächenwasser wird empfohlen §37 WHG zu berücksichtigen. Außerdem soll ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorgelegt werden.

#### **1.2.5.6 Energieversorgung**

Es ist vorgesehen die Stromversorgung an das öffentliche Versorgungsnetz anzubinden. Außerdem sind Photovoltaik-Anlagen auf 50 % der nutzbaren Dachflächen geplant.

#### **1.2.5.7 Kommunikation**

In der Linden- und Siedlungsstraße sind Kommunikationsleitungen der Versorgungsträger vorhanden; diese können auf kurzem Weg erreicht und angebunden werden.

#### **1.2.5.8 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Traunstein. Zudem steht für haushaltsübliche Mengen an Wertstoffen der städtische Wertstoffhof in Traunstein zur Verfügung.

### **1.2.6 Planunterlage**

Basis der Planung stellt die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Traunstein bzw. der Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, München, dar.

Für die Bauflächen wurde als Planungsgrundlage auch eine vermessungstechnische Bestandsaufnahme durchgeführt.

## **1.3 Planerische Ausgangssituation**

### **1.3.1 Landesentwicklungsprogramm**

Die Stadt Traunstein wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen bewertet. Im LEP werden u.a. folgende Ziele formuliert:

#### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

#### **3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermeiden werden.

Die Planung entspricht den Zielen des LEPs.

### **1.3.2 Regionalplan Südostoberbayern**

Die Stadt Traunstein ist dem Regionalplan Südostoberbayern zugeordnet. In den fachlichen Zielen und Grundsätzen zum Siedlungswesen wird u.a. formuliert:

- Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei soll die Innenentwicklung bevorzugt werden.
- Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.

Traunstein wird in der Raumstruktur als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen definiert (Karte 1). Belange und Themen der Siedlung und Versorgung, wie z.B. wasserwirtschaftliche Vorranggebiete, Überschwemmungsgebiete oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen oder beeinträchtigt (Karte 2). Andere Festlegungen und Ziele des Regionalplans Südostoberbayern wie Landschaft und Erholung werden nicht nachteilig beeinflusst (Karte 3). Das vorgesehene Plangebiet steht der übergeordneten Raumordnungsplanung nicht entgegen.

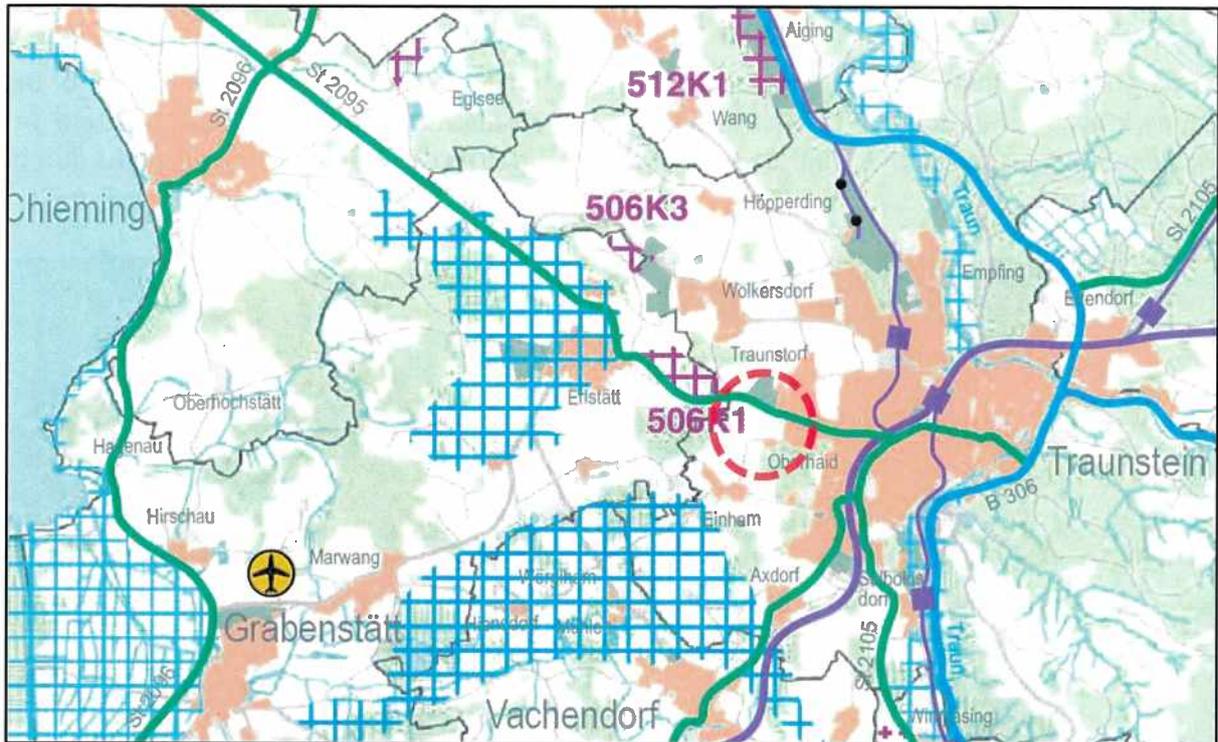


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Karte 2: Siedlung und Versorgung mit Plangebiet (Quelle: Regionaler Planungsverband 18 Südostoberbayern)

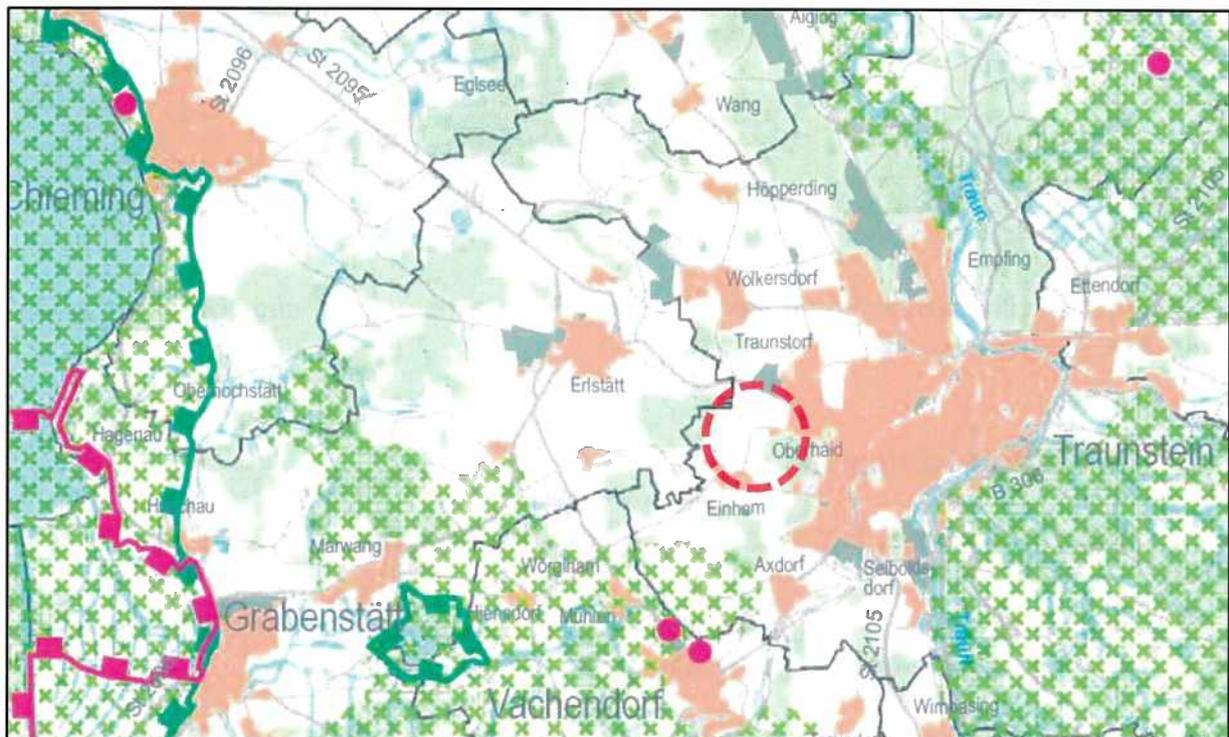


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan Karte 3: Landschaft und Erholung mit Plangebiet (Quelle: Regionaler Planungsverband 18 Südostoberbayern)

### 1.3.3 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Traunstein stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zur Chiemseestraße hin ist ein Lärmschutz gekennzeichnet. Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

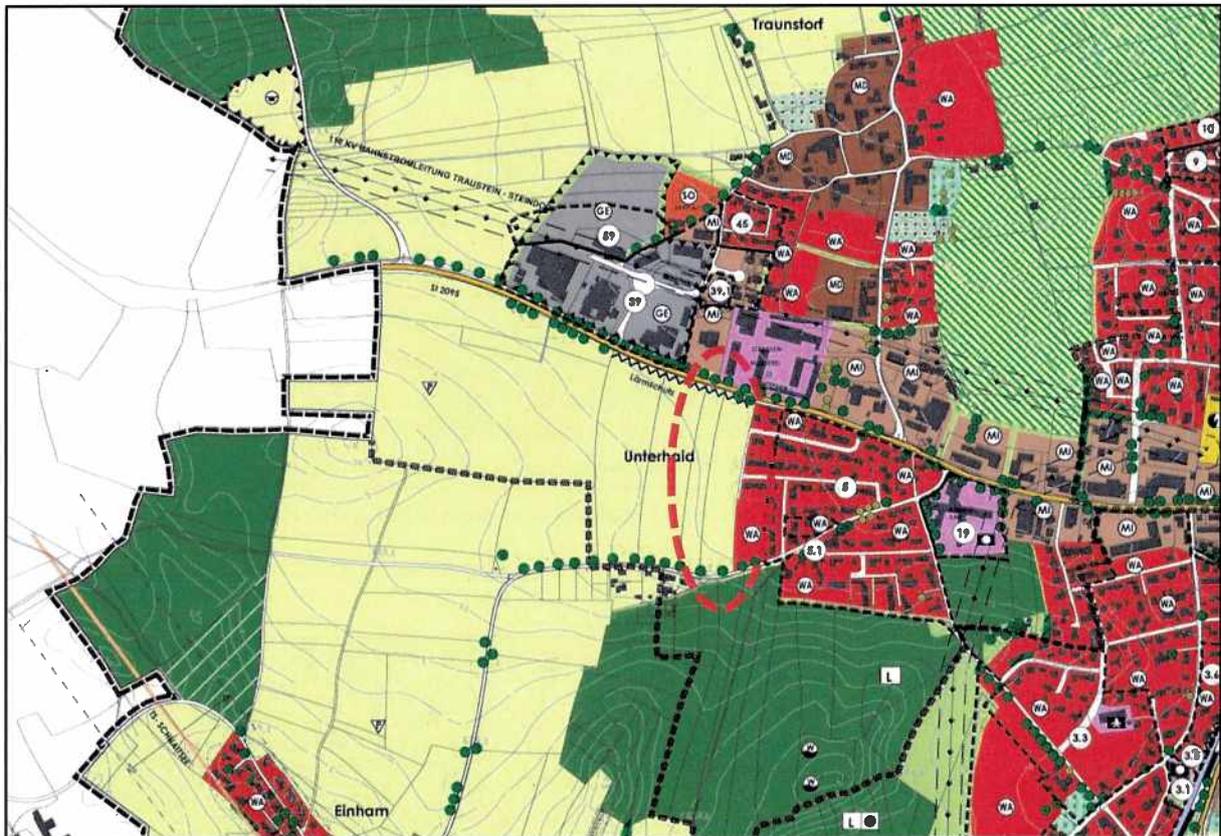


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Traunstein)

Die benachbarten rechtskräftigen Bebauungspläne „Angerbauerhof“ und „Chiemseestraße“ sind im Planteil dargestellt.

## 1.4 Untersuchungsrahmen

### 1.4.1 Geologie, Topographie und Grundwasserverhältnisse

Zur Abklärung der örtlichen Baugrundverhältnisse wurde die Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH mit der Baugrunderkundung beauftragt.

Das geplante Erschließungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich würmeiszeitlicher Schmelzwasserschotter zu postglazialen Abschwemmmassen. Gemäß Baugrundgutachten vom 06.10.2022 (Anlage 1) besteht der Untergrund unter der bindigen Deckschicht (Deck- und Verwitterungslehme) aus Kies und Schotter, teils mit erhöhtem Feinkornanteil. Das Gelände im Planungsgebiet ist nahezu eben und liegt auf einem Höhenniveau zwischen 606,9 m üNN im Norden und 608,7 m üNN im Süden.

Unter der Oberbodenaufgabe von ca. 0,2 m folgen die Verwitterungslehme. Diese reichen bis in eine Tiefe von 0,6 m bis 0,8 m unter Geländeoberkante (uGOK). Aufgrund der bodenmechanischen Eigenschaften stellen die Verwitterungslehme ohne Zusatzmaßnahmen wie z.B. Bodenaustausch keinen ausreichend tragfähigen Untergrund für Bebauung, Verkehrsflächen und Kanäle dar. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist innerhalb dieser Böden aufgrund der geringen Durchlässigkeit nicht möglich.

Unter den Verwitterungslehmen folgen Schmelzwasserschotter, die bis zur maximalen Tiefe der Untersuchung reichen. Der Erkundung zufolge sind die Schmelzwasserschotter im gesamten Erschließungsgebiet zu erwarten. Aufgrund der bodenmechanischen Eigenschaften sind die Schmelzwasserschotter für die vorgesehene Nutzung je nach Feinkornanteil überwiegend gut geeignet sind. Für die Versickerung von Oberflächenwasser sind die Kiese grundsätzlich gut geeignet. Einschränkungen ergeben sich teilweise durch verlehnte Zwischenlagen.

Bei der Untersuchung wurde kein Grundwasser angetroffen. Der mittlere Grundwasserstand wird bei ca. 580 m üNN (> 25 m uGOK) angenommen und ist damit nicht im Einflussbereich der Baumaßnahmen zu erwarten. Es ist zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen zu Oberflächenwasserzufluss aus angrenzenden höher gelegenen Bereichen kommen kann.

Details sind dem Baugrundgutachten vom 06.10.2022 zu entnehmen.

#### **1.4.2 Hochwasser**

Das Plangebiet ist im BayernAtlas nicht als Hochwassergefahrenfläche kartiert.

#### **1.4.3 Sturzflut**

Das Ingenieurbüro cfLab GmbH wurde mit der Erstellung eines hydraulischen Gutachtens zur Ermittlung der Gefährdungssituation im Bereich des Bebauungsplans sowie den möglichen Auswirkungen durch die geplanten Maßnahmen auf die Abflussereignisse im Starkregenfall beauftragt (Anlage 2).

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich, in dem aus westlicher und südlicher Richtung Hangwasser zuströmen kann. Von den Überströmungen ist vornehmlich der Bereich der nördlichen drei Gebäudekomplexe des Bebauungsplans betroffen. Hier stellt sich eine flächige Überströmung und eine Füllung der dort bestehenden Mulden ein. Die Abströmung erfolgt in nordöstlicher und östlicher Richtung über die Chiemseestraße und die Lindenstraße. Die dort bestehenden Gebäude sind dabei bereits im Bestand zum Teil von Überflutungen betroffen.

Die Bemessungen und Nachweise für die Starkregengefährdung sowie die Untersuchung möglicher Auswirkungen auf Dritte wurden für den Lastfall HQ 10 untersucht. Um die Abflusssituation im Starkregenfall für Dritte nicht zu verschlechtern ist es erforderlich verlorengehenden Retentionsraum auf den beplanten Flächen wiederherzustellen bzw. zu erhalten und die grundsätzliche Strömungssituation nach ober- und unterstrom aufrecht zu erhalten. Anhand der durchgeführten Berechnungen wurden Maßnahmen entwickelt und entsprechend im Bebauungsplan als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Der auszugleichende Retentionsraumverlust wird durch Geländeabsenkungen kompensiert. Entlang der Westseite des Geltungsbereichs wird eine Flutmulde angelegt. Auf Höhe des Gebäudekomplexes WA 1 wird die Flutmulde durch einen Durchlass ersetzt. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs werden die geplanten Parkplatzfläche und die Freianlagenfläche südlich des Gebäudes WA 1 abgesenkt. Der Zufahrtsbereich zu den nördlichen Parkplätzen wird leicht höher angeordnet als der Anschlussbereich der Verkehrsfläche an die Lindenstraße, um die Abflussanteile des östlichen und nordöstlichen Abflussastes zu steuern. Nördlich und östlich der Parkplatzflächen muss die Abströmung durch eine Sockelmauer oder eine hydraulisch gleichwertig wirkende Geländemodellierung gelenkt werden. Hierfür ist die Einhaltung der im Gutachten definierten Höhenlagen maßgeblich. Nähere Angaben zu den Dimensionierungen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Der aus Westen zuströmende Abfluss wird in der Flutmulde aufgesammelt und in nördlicher Richtung in die Retentionsbereiche abgeleitet. Am nördlichen Gebäudekomplex teilt sich der Abfluss auf. Ein Teil wird südlich um die Gebäude herumgeleitet; der Rest wird über den vorgesehenen Durchlass nach Norden zu den abgesenkten Parkplatzflächen geleitet. Nördlich des Gebäudes WA 1 strömt der Abfluss anschließend in östlicher Richtung ab. Der weitere Verlauf der Oberflächenwasserströmung verläuft wie im Bestand über die Chiemseestraße und die Lindenstraße nach Osten.

Im Lastfall HQ10 treten durch die beschriebenen wasserwirtschaftlichen Planungsoptimierungen keine nachteiligen Auswirkungen auf Flächen Dritter oder bebaute Bereiche auf.

Die maßgeblichen Wasserspiegellagen (HQ10) an den vier Gebäudekomplexen sind im Gutachten angegeben. Es wird empfohlen, alle Zuströmöffnungen der geplanten Gebäude mit einem gängigen Sicherheitsmaß von 0,5 m über die maßgeblichen Wasserspiegellagen zu planen. Für die geplante Bebauung wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

#### **1.4.4 Schutzgebiete**

Der Planbereich liegt in keinem Schutzgebiet.

#### **1.4.5 Denkmäler**

Im Umfeld des Plangebiets sind laut bayerischem Denkmalatlas keine Denkmäler erfasst.

#### **1.4.6 Bevölkerungsentwicklung**

Der Demographie-Spiegel für Bayern: Große Kreisstadt Traunstein, Berechnungen bis 2039 (Bayerisches Landesamt für Statistik vom August 2021) prognostiziert eine Steigerung der Bevölkerung von insgesamt 20.599 Personen im Jahr 2019 auf 21.500 Personen im Jahr 2039. Es zeichnet sich eine deutliche Veränderung der Altersgruppen ab, die insgesamt zu einer Überalterung der Bevölkerung führt.

Unter Berücksichtigung absehbarer Veränderungen (z.B. durch Arbeitslosigkeit oder Trennung) kann von einem zusätzlichen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ausgegangen werden.

Außerdem ist mit zuziehenden Arbeitskräften zu rechnen, die ebenso bezahlbaren Wohnraum bedürfen werden, da altersbedingt in den nächsten zwei Jahrzehnten die Zahl der abgängigen Erwerbstätigen größer sein wird als die regionalen Neuzugänge.

## **1.5 Bedarfsbegründung**

Die Große Kreisstadt Traunstein hat sich mit dem Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung von Flächenpotentialen intensiv auseinandergesetzt. Der Wohnraumbedarf wurde einerseits auf Basis einer Studie zum Bevölkerungswachstum und andererseits auf Basis einer Umfrage zum Wohnraumbedarf erhoben.

### **1.5.1 Strukturdaten**

Gemäß Flächenmanagement der Stadt Traunstein begründet sich der zusätzliche Bedarf an Siedlungsflächen aus folgenden Rahmenbedingungen:

Nach Daten des Einwohnermeldeamtes weist die Stadt Traunstein zum 01.03.2023 eine Einwohnerzahl von 21.633 (Hauptwohnsitze) auf. Bei einem Stand von 18.980 Einwohnern am 01.03.2012 bedeutet das eine Steigerung von 13,98 % in den letzten 11 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, die allerdings bei einer derzeitigen tatsächlichen Einwohnerzahl von 21.633 Einwohnern die Prognose für 2039 schon heute übersteigt.

Aufgrund der spezifischen Faktoren vor Ort ist neben den Prognosen zudem mit einem sehr starken Bevölkerungswachstum zu rechnen. Dies wird durch die einerseits stetig hohen Geburtenraten, als auch durch die wirtschaftlich stark wachsende Region begründet. Traunstein ist seit 2022 Hochschulstandort und wird das Hochschulangebot weiter ausbauen. Die verkehrliche Anbindung an die A8 nach München und Salzburg, sowie die der hohe Freizeitwert beeinflussen dieses Wachstum.

Für das Stadtgebiet liegt seit 2017 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 4,2 Zimmern vor, der Anteil an über 65-jährigen soll sich gemäß Prognosen bis 2039 von 23% auf 28% erhöhen.

### **1.5.2 Wohnbaulandbedarf**

Gemäß Schätzung des Wohnbaulandbedarfs (Anwendung der Flächenmanagementdatenbank 4.0 des bayerischen Landesamts für Umwelt) auf Basis der vorliegenden statistischen Ausgangsdaten und Vorausberechnungen des Landesamts für Statistik (Demographie-Spiegel für Bayern – Stadt Traunstein – Berechnung bis 2040; Statistik kommunal 2020 – Stadt Traunstein) und unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen jährlichen Auflockerungsbedarfs von 0,3 % ergibt für das Prognosejahr 2040 einen Wohnbaulandbedarf von 35,5 ha bzw. einen Gesamtbedarf von 1.157 Wohnungen (siehe nachfolgende Grafik):

### Flächenmanagement Stadt Traunstein

#### Schätzung des Wohnbau-landbedarfs

1. Kommune auswählen: Traunstein ▼

2. Grundlagendaten:

Aktuelle Bevölkerung:	20.530	im Jahr:	2020		<b>Berechnung</b>
Bevölkerungsprognose in %:	4,2				
für einen Zeitraum von Jahren:	20				
Wohnungen je 1000 Einwohner:	533				
Wohnbaufläche in ha*	336,0				
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	32,6				

Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): 1,876

\* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche genehmigter Nutzung

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

4. Prognosezeitraum auswählen: 20 Jahre ▼

**Prognoseergebnis für das Jahr:** 2040

Ab-/Zunahme der Einwohner: 862

Bedarf an Wohnungen: 459 aus der Bevölkerungsentwicklung

und 698 aus der Auflockerung

Bedarf an Wohnungen gesamt: 1157

**Wohnbau-landbedarf (in ha):** 35,5

steht einem Innenentwicklungspotenzial von 14,7 ha gegenüber

ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von 0 ha Anzahl: 0



© Bayerisches Landesamt für Umwelt

1. Bei Mehrkommunen-Datenbank Kommune auswählen
2. Statistik-Daten werden durch Klick auf Berechnung automatisch übernommen
3. Ggf. Auflockerungsbedarf ändern
4. Prognosezeitraum auswählen

Berichte / Auswertungen

Statistik-Daten aktualisieren

Zurück zum Hauptmenü

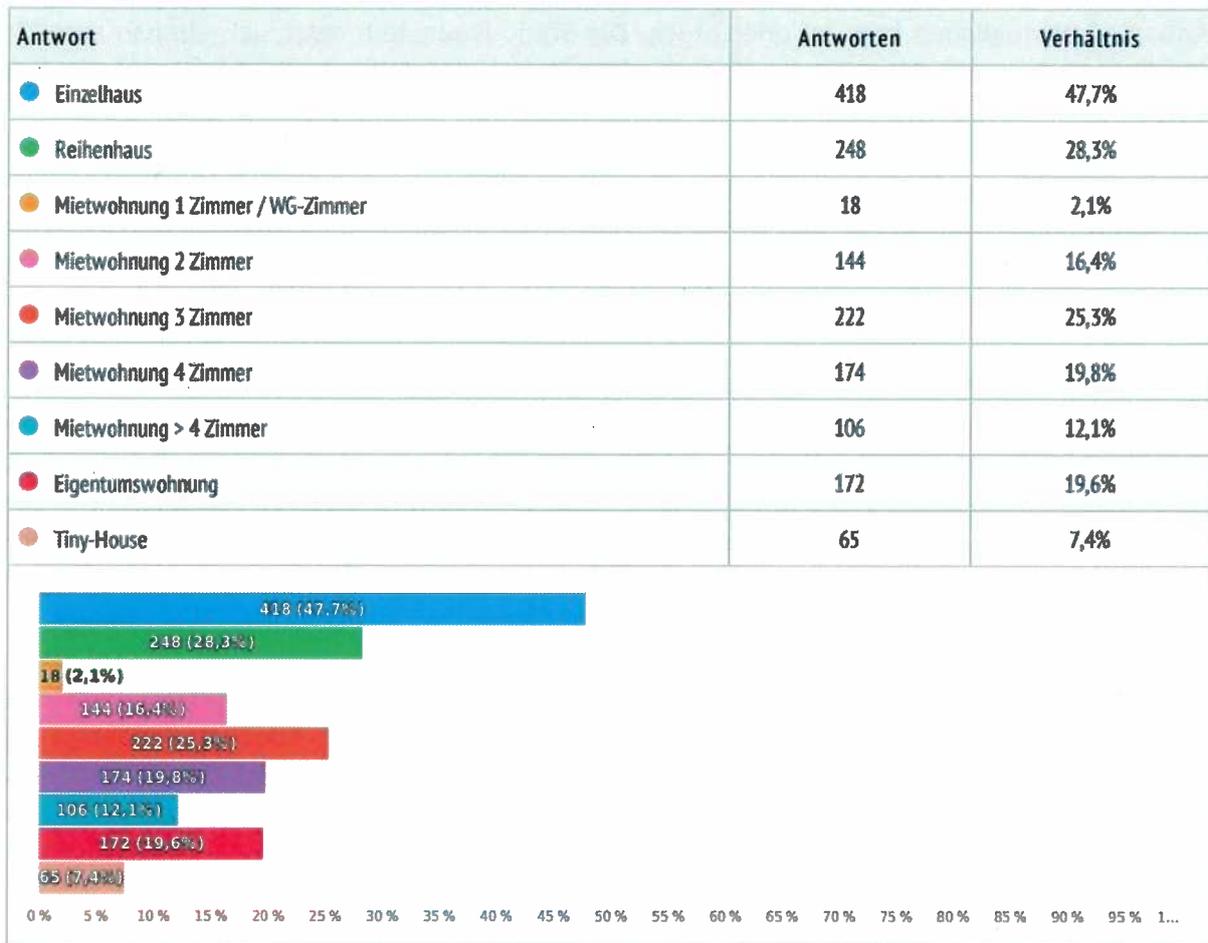
### 1.5.3 Wohnraumbedarf

Gemäß der Wohnraumbedarfsanalyse vom Februar 2023 der Großen Kreisstadt Traunstein ist der Bedarf an Wohnraum in unterschiedlichen Formen gegeben. Durch das Baugebiet in Seiboldsdorf wird der Nachfrage nach Einfamilienhäusern Rechnung getragen. Dort entstehen auf 44 Grundstücken Einfamilienhäuser und auf drei Flächen Mehrfamilienhäuser.

Im hier skizzierten Baugebiet in Unterhaid sollen Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus entstehen. In der Wohnraumbedarfsanalyse fällt die Nachfrage nach Reihenhäusern mit 248 Interessensbekundungen vergleichsweise hoch aus und Mietwohnungen mit mehr als 4 Zimmern werden mit 106 Interessensbekundungen nachgefragt. Demnach ist eine hohe Nachfrage nach Reihenhäusern bzw. größeren Mieteinheiten abgebildet. Mietwohnungen werden insgesamt mit 664 Interessensbekundungen nachgefragt, was ebenfalls für den Bedarf eines Mehrfamilienhauses spricht (siehe nachfolgende Grafik):

## 1 Ich habe Interesse an:

Mehrfachauswahl, geantwortet 877 x, unbeantwortet 0 x



### 1.5.4 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 und auch zukünftig das bisherige aktive Ortsleben und der Zusammenhalt in der Gemeinschaft noch mehr gefördert wird.

### 1.5.5 Städtische Entwicklungsstrategie

#### Nachverdichtung im Bestand

Hier 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 Bebauungsplan-Änderung

Auch hier gilt der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung. In den letzten Jahren wurden diverse Bebauungsplanänderungen im beschleunigten Verfahren eingeleitet, um den

Innenbereich weiter nachzuverdichten und die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu fördern. Einerseits zum Schließen von Baulücken, andererseits um die Erweiterung der Wohnnutzung in bestehender Bebauung durch einen Ausbau des Dachgeschosses oder einen Anbau zu ermöglichen bzw. zu erleichtern. Die Stadt Traunstein setzt sich ebenso zum Ziel veraltete Bebauungspläne Zug um Zug zu aktualisieren um Nachverdichtungen zu ermöglichen.

#### **Neuausweisung von neuem Bauland**

Die städtischen Grundstücke sind vergeben. Die noch vorhandenen nicht bebauten Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Ein Verkauf oder eine Bebauung scheiterten bislang am Eigenbedarf bzw. der fehlenden Verkaufsbereitschaft von Eigentümern.

#### **Mobilisierung vorhandener Potentiale**

Die Stadt Traunstein ist derzeit am Aufbau eines Flächen- und Leerstandsmanagements zur dauerhaften Erfassung und Aktivierung bestehender Flächenpotentiale. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Zahl potentiell betroffener Grundstücke wird dies auch als nicht erforderlich angesehen. Eine Aktivierung von Baulücken im unbeplanten Innenbereich scheiterte bisher am Bauwunsch bzw. an der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer gegenüber der Stadt, dies wurde durch die erfolglose Offensive für Wohnbauentwicklung vom Juli 2021 belegt.

Der Stadtrat hat 2014 beschlossen ein Leitbild für die Stadt mithilfe des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) aufzustellen. Oberstes Ziel des Konzepts „Wohnen und Wohnungswirtschaft“ ist es gemäß ISEK (2016) den Wohnstandort zu stärken und sozial ausgewogenes, differenziertes Wohnungsangebot zu schaffen. Dies soll unter anderem im Baugebiet Unterhaid etabliert werden.

### **1.5.6 Berücksichtigung bestehender Flächenpotentiale**

Gemäß Flächenmanagement der Stadt Traunstein stehen Wohnflächen, die in rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellt werden, nicht zur Ausweisung zu neuen 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 in regem Austausch mit den Grundstückseigentümern. Auch die Nutzung leerstehender Gebäude wird von der Stadt in Betracht gezogen. Ebenso werden immer wieder Möglichkeiten zur Nachverdichtung bebauter Flächen ausgeschöpft.

#### **Bauerwartungsland gemäß Flächennutzungsplan:**

Bei Bauerwartungsland (im Flächennutzungsplan gewidmete, noch ungenutzte Wohnbauflächen; Gesamtfläche ca. 25,5 ha) versucht die Stadt Traunstein seit Jahren mit den betroffenen Eigentümern in Verhandlung zu treten und hat zuletzt 2021 eine erfolglose Offensive für die Wohnbauentwicklung gestartet, da die Eigentümer nicht verkaufsbereit sind oder keinen Wohnraum entwickeln möchten.

#### **Unbebaute Flächen mit Baurecht (Bebauungsplan)**

Auch für die derzeit unbebauten Flächen mit Baurecht im Bereich von rechtsgültigen Bebauungsplänen (Nr. 1, 2.2, 3, 3.3, 3.6, 6, 24, 25, 30.1 und 42) besteht gemäß Auskunft der Stadt

kein Bauwunsch oder keine Verkaufsbereitschaft, daher sind diese Flächen nicht durch die Stadt aktivierbar.

#### **Baulücken im ungeplanten Innenbereich §34 BauGB:**

Auch für Baulücken im ungeplanten Innenbereich besteht gemäß Auskunft der Stadt Traunstein kein Bauwunsch, bzw. Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, weshalb die Flächen nicht aktiviert werden können.

#### **Nachverdichtung**

Die in der Stadt Traunstein tätigen Wohnungsbaugesellschaften sind intensiv damit beschäftigt Nachverdichtung und Nachfolgenutzungen zu untersuchen und stehen dazu mit der Stadt im Austausch. Die bislang identifizierten Nachverdichtungspotentiale, die anzugehen sind, bewegen sich in einer Größenordnung von etwa 10 - 20 Wohneinheiten und sind daher untergeordnet zu betrachten.

Insgesamt sind somit keine ausreichenden Innenentwicklungspotentiale gegeben, die eine ausreichende Deckung des Baulandbedarfs ermöglichen.

### **1.5.7 Deckung des Baulandbedarfs**

Gemäß Schätzung des Wohnlandbedarfs (siehe vorheriges Kapitel) ergibt sich im Prognosezeitraum ein Bedarf von 35,5 ha Wohnbaufläche, bzw. 1.157 Wohnungen. Der real zu erwartende Bedarf wird höher eingeschätzt.

Zur Deckung des Baulandbedarfes im Prognosezeitraum wurden bisher durch die Ausweisung des Baugebietes Seiboldsdorf ca. 2,43 ha Wohnbaufläche (entspricht ca. 121 Wohneinheiten) bereitgestellt. Das Innenentwicklungspotential ist mit ca. 20 Wohneinheiten untergeordnet zu betrachten, damit ergibt sich ein Bedarf von ca. 33 ha Wohnbaufläche bzw. 1.137 Wohnungen.

Den Siedlungsbedarf will die Stadt Traunstein im neuen Baugebiet Unterhaid nutzerorientiert, unter Berücksichtigung der Bedarfssituationen und gemäß den vorliegenden Anfragen vor allem durch flächensparende Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus decken.

Mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes (WA) soll dem großen Wohnbauflächenbedarf im Rahmen einer geordneten Städtebaulichen Entwicklung nachgekommen werden. Mit der geplanten Ausweisung von Bauland durch den Bebauungsplan „Unterhaid“ kann für Reihenhäuser und das Mehrfamilienhaus eine **Wohnbaufläche von 0,81 ha, bzw. ca. 35 Wohneinheiten** bereitgestellt werden.

Die Ausweisung des Baugebietes Unterhaid bewegt sich gemäß den ermittelten Wohnbauflächenbedarf und gemäß der großen Anzahl an Bauanfragen und der Interessensbekundungen in der Wohnraumbedarfsanalyse im Rahmen des realen Bedarfs. Der Wohnraumbedarf in der Stadt Traunstein kann damit aber bei weitem noch nicht abgedeckt werden.

## **1.6 Ziele und Entwicklung der Planung**

Auf dem bisher unbebauten Grundstück Fl.Nr. 892/4, Gemarkung Wolkersdorf, soll ein Wohngebiet neu entwickelt werden, das die Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Angerbauerhof“ im Sinne der Innenentwicklung darstellt. Ziel ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Bürger und Familien jeden Alters am westlichen Stadtrand Traunsteins.

Eine dichte und sinnvoll angeordnete Bebauung im Sinne eines sparsamen und verantwortungsvollen Umgangs mit der Fläche ist die Kernidee des Konzepts. Optimaler Ausgangspunkt hierfür ist die Straßenführung des benachbarten Wohngebiets, die nach Westen weitergeführt werden kann. Indem die Nord-Süd-Verbindung zwischen Siedlungs- und Lindenstraße als Ringschluss ausgebaut wird, verbessert sich auch die Zuwegung für die Anlieger der Fl.Nrn. 889/5, 889/6, 889/7 und 889/14, Gemarkung Wolkersdorf. Auch die erhaltenswerte Lindenallee entlang der Chiemseestraße bleibt dadurch unberührt.

Mit Bezug auf die umliegende Wohnbebauung und unter Beachtung des Wohnraumbedarfs soll auf dem Flurstück eine mehrgeschossige Wohnbebauung möglich werden. Die Gebäudekategorie, Ausrichtung, Geometrie und Dachform der geplanten Bebauung leiten sich aus dem Kontext ab. Vier längliche Baukörper, die parallel zur Chiemseestraße angeordnet werden, geben dem Gebiet eine einfache und klare Struktur. Für die Anordnung eines Mehrfamilienhauses im Norden mit dahinter liegenden Stellplätzen ist die Nähe zur Chiemseestraße ausschlaggebend. Damit soll der Lärmschutzanforderung aus dem Flächennutzungsplan nachgekommen werden und die südlichen Baukörper vor Straßenlärm geschützt werden. Drei Reihenhäuser in gleichen Maßstäben sollen mittig und südlich angeordnet werden. In Orientierung zum benachbarten Wohngebiet wird jedes Reihnhaus in Nord-Süd-Ausrichtung geplant. Die angestrebte Bebauung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans so gestaltet, dass sie sich harmonisch in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügt.

Inhaltlich soll ein Nutzungsmix aus barrierefreien Mietwohnungen für Singles und Paare sowie kleinen Reihenhäusern für Familien geschaffen werden. Im Mehrfamilienhaus soll ein Teil der Wohnungen den EOF Richtlinien unterliegen. Zentrales Thema ist auch der Mehr-Generationen-Gedanke. Daher werden im Gebiet Gemeinschaftsflächen im Freien vorgesehen, die Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Bewohner in der Nachbarschaft bieten. Durchgrünte Freibereiche, die die Gebäude umgeben, schaffen einen Übergang zum Außenbereich. Die Pufferzonen entlang der Verkehrswege bieten Platz für Begrünung, Entwässerung und Schneeablage. Bis zu einer möglichen zukünftigen Erweiterung lassen Sichtachsen zwischen den Baukörpern entlang der Stichstraßen Blickverbindungen ins Grüne zu. Bei ausreichendem Bedarf wird auch eine zentrale Energieversorgung im neu entstehenden Gebiet angestrebt.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Wohngebäude im Zuge einer sinnvollen Entwicklung am Stadtrand Traunsteins zu schaffen.

## **2. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN**

### **2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Mit der geplanten Wohnbebauung wird von der Darstellung im Flächennutzungsplan abgewichen.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **2.2 Grundzüge der Planfestsetzungen**

#### **2.2.1 Art der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an den benachbarten Bebauungsplan „Angerbauerhof“ wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauGB festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Nicht zulässig sind demnach Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

#### **2.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Höchstmaße der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sind im Planteil je Baufenster festgesetzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen in Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GFZ 2) von 0,75 überschritten werden. Erdüberdeckte Anlagen, die mit der Konstruktionsoberkante mind. 50 cm unter der Geländeoberfläche liegen, werden zur Ermittlung der GRZ 2 nicht mitgerechnet.

Terrassen sowie Schächte für die Be-/Entlüftung für Keller sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Der Bebauungsplan ist unterteilt in vier Bereiche. Diese sind mit dem Maß der baulichen Nutzung in den Festsetzungen erfasst. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 als Höchstgrenze und die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 als Höchstgrenze je Teilbereich.

Um den Flächenverbrauch zu reduzieren und den gestiegenen Bedarf an Wohnraum zu bedienen sind ein Mehrfamilienhaus im Norden des Gebiets und in den übrigen Parzellen drei Reihenhausbauungen zugelassen. Die Grundstücksfläche des Mehrfamilienhauses beträgt ca. 2.500 m<sup>2</sup>, die der Reihenhäuser variieren zwischen ca. 170 m<sup>2</sup> und 370 m<sup>2</sup>.

Berechnungsbeispiel GRZ / GFZ für die Parzelle des Mehrfamilienhauses:

<b>Grundstücksgröße</b>	<b>2.535 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundflächenzahl (GRZ 1)</b> Überbaubare Fläche für Hauptgebäude max. 0,4	$900 \text{ m}^2 / 2.535 \text{ m}^2 = \mathbf{0,36}$
<b>Grundflächenzahl (GRZ 2)</b> Überbaubare Fläche für definierte Anlagen (Hauptgebäude + Zufahrt/Stellplätze/Carport) max. 0,75	$(900 \text{ m}^2 + 1.000 \text{ m}^2) / 2.535 \text{ m}^2 = \mathbf{0,75}$
<b>Geschossflächenzahl (GFZ)</b> 3 Vollgeschosse max. 1,2	$3 \times 900 \text{ m}^2 / 2.535 \text{ m}^2 = \mathbf{1,07}$

Berechnungsbeispiel GRZ / GFZ für eine mittlere Reihenhausparzelle:

<b>Grundstücksgröße</b>	<b>168 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundflächenzahl (GRZ 1)</b> Überbaubare Fläche für Hauptgebäude max. 0,4	$63 \text{ m}^2 / 168 \text{ m}^2 = \mathbf{0,38}$
<b>Grundflächenzahl (GRZ 2)</b> Überbaubare Fläche für definierte Anlagen (Hauptgebäude + Garage + Zufahrt + Terrasse) max. 0,75	$(63 \text{ m}^2 + 23 \text{ m}^2 + 18 \text{ m}^2 + 18 \text{ m}^2) / 168 \text{ m}^2 = \mathbf{0,73}$
<b>Geschossflächenzahl (GFZ)</b> 3 Vollgeschosse max. 1,2	$3 \times 63 \text{ m}^2 / 168 \text{ m}^2 = \mathbf{1,13}$

Mit den Festsetzungen werden die maximal zulässigen Nutzungsmaße gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten.

Sonstige Angaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan durch Bild und Text festgesetzt.

### 2.2.3 Grundfläche

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V. mit § 13a BauGB aufgestellt. Voraussetzung des Verfahrens ist unter anderem eine Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 8.117 m<sup>2</sup> und liegt unterhalb der höchstzulässigen Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>. Somit ist die Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB i. V. mit § 13a BauGB erfüllt.

### 2.2.4 Bauliche Gestaltung

Der Erdgeschossfertigfußboden (FFB) darf nicht höher sein als im Planteil angegeben.

Die maximal zulässigen seitlichen Wandhöhen variieren von 9,50 m – 8,30 m je Teilbereich. Diese sind im Plan festgesetzt. Maßgeblich für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des maximal festgesetzten Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal drei. Die seitliche Wandhöhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden darf max. 3,00 m betragen.

Die Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen ergeben sich aus den Baugrenzen. Die Abstandsflächen werden nach Art. 6 BayBO festgesetzt.

Über die Baugrenzen hinaus werden Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung mit einer Umgrenzung dargestellt. Hierzu gehören oberirdische Zufahrten und Stellplätze, sowie weitere Nebenanlagen wie Müllhäuschen, Fahrradstellplätze und Erschließungsanlagen (z.B. Rampen).

Für alle Hauptgebäude sind gleichmäßige Satteldächer mit durchgehender Firstlinie und einer Dachneigung zwischen 16° und 28° zulässig. Die Dacheindeckung hat mit naturroten Dachziegeln oder mattem Aluminiumblech zu erfolgen.

Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als Sattel-, Pult- oder Flachdach zulässig, wobei die Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 8° flacher als das dazugehörige Hauptgebäude zulässig sind und der First in Querrichtung des jeweiligen Gebäudes zu erstellen ist. Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm auszuführen.

Bei geneigten Dächern ist ein Dachüberstand von allseitig 80 cm bis 1,20 m vorzusehen. Standgiebel, Quergiebel, Zwerchiegel, Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Gebäude und Bauteile sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

Die nutzbaren Dachflächen sind auf der West-, Süd- und Ostseite bei geneigten Dächern zu mindestens 50 % mit blendfreien Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Sonnenenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Fassaden inkl. Tür- und Fensteröffnungen sind ortsüblich zu gestalten. Die Fassadenflächen sind aus Naturstein, Beton oder Putz in hellen, natürlichen und ortstypisch angepassten Farbtönen zu gestalten. Naturbelassene, vertikale Holzverschalungen ohne Farbanstrich sind ebenfalls zugelassen. Für untergeordnete Bauteile wie Verbindungsteile oder Abdichtungselemente sind andere Materialien zulässig.

Grelle Farben sind nicht zugelassen. Anbauten in Form von Wintergärten o.ä. sind unzulässig.

### **2.2.5 Stellplätze, Garagen, Carports**

Die Stellplätze sowie Vorplätze von Garagen oder Carports sind wasserdurchlässig herzustellen (Schotter, Pflaster). Asphaltierte Flächen sind nicht zulässig.

Die Anzahl der Stellplätze ist in der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Traunstein festgelegt.

## **2.2.6 Einfriedungen, Stützmauern**

Stützmauern sind unzulässig.

Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechten oder waagerechten Bauelementen bis zu einer Höhe von 1,20 m, ohne Sockel und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zulässig. Einfriedungen als Hecken aus gebietsheimischen Laubgehölzen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

## **2.2.7 Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Regenwasser ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu versickern. Es darf nicht auf Nachbargrundstücke, in die Kanalisation, in öffentliche Entwässerungsanlagen oder auf öffentliche Flächen geleitet werden.

## **2.2.8 Immissionsschutz**

Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 22.02.2023 erstellt (Anlage 3). Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die innerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschemissionen durch Straßenverkehrsgeräusche und Geräusche durch gewerbliche Anlagen ermittelt und beurteilt.

Hinsichtlich der Geräuschemissionen durch Verkehrsgeräusche der Staatsstraße St 2095 wurde als Ergebnis der Untersuchung ermittelt, dass innerhalb des Plangebietes eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV gegeben ist.

Auf diese Überschreitungen wird mit passiven Schallschutzmaßnahmen und grundrissorientierter Bebauung entsprechend den Festsetzungen reagiert.

Hinsichtlich der Geräuschemissionen durch gewerbliche Anlagen wurde als Ergebnis der Untersuchung ermittelt, dass innerhalb des Plangebietes eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gegeben ist.

Auf diese Überschreitung wird durch Festsetzungen hinsichtlich der Lage und Orientierung schutzbedürftiger Räume reagiert.

### **Baufortschritt**

Vor einer Wohnnutzung der Gebäude innerhalb der Teilbereiche WA 2 bis WA 4 muss sichergestellt sein, dass der Baukörper innerhalb des Teilbereiches WA 1 in seiner vollen Gebäudehöhe (dreistöckig) und Gebäudelänge (etwa 38 m) errichtet ist.

### **Passiver Schallschutz**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Lärmeinwirkungen die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 i.V.m. DIN 4109-2 vom Januar 2018 zu gestalten. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Grundlage hierzu bilden die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1 den in Anlage 8 des TÜV-Gutachtens vom 22.02.2023 gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln zugeordnet sind.

### **Gewerbelärm**

In dem Gebäude des Teilbereiches WA 1 sind hinter der Nordfassade schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (2018) unzulässig.

An der West- und Ostfassade des Gebäudes im Teilbereich WA 1 muss die Anordnung von (zu öffnenden) Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 (2018) im obersten Stockwerk (2. OG) ausgeschlossen werden. Alternativ hierzu können anderweitig geeignete Maßnahmen (z.B. vorgehängte Fassade oder Prallschutz, in jeweils mehr als 0,5 m vor den Fenstern) getroffen werden.

### **Verkehrslärm**

An der West- und Ostfassade des Gebäudes im Teilbereich WA 1 ist in den unteren Stockwerken (EG und 1. OG) der Einbau von Schallschutzfenstern i. V. m. schallgedämmten Lüftungseinrichtungen notwendig.

Für die weiteren geplanten Gebäude ist die Möglichkeit von lärmgeschützten Grundrissanordnungen insbesondere für Schlaf- und Kinderzimmern zu berücksichtigen, hierbei sind in den betroffenen Gebäuden zumindest (zu öffnende) Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern in Richtung der lärmabgewandten Seiten anzuordnen.

Für den Fall, dass eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind bei Wohn- und Aufenthaltsräumen und dabei im Besonderen bei Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich über ein Fenster in einer geräuschbelasteten Fassade belüftet werden können, diese Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

### **Hinweise**

Für die Gebäude innerhalb der Teilbereiche WA 2 und WA 3 sollte eine lärmgeschützte Grundrissanordnung realisiert werden: Die Schlafräume sollten mit Fenster nach Süden ausgerichtet werden. Beim Gebäude im Teilbereich WA 3 ist auch eine Ausrichtung nach Osten in den unteren Stockwerken (EG und 1. OG) möglich.

### **Lüftungseinrichtungen**

Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel darf der Eigengeräuschpegel der Lüftungssysteme zu keinem Innenpegel von mehr als 25 dB(A) führen. Eine ausreichende Luftwechselzahl muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern gewährleistet sein.

### **Zulässigkeit von Außenwohnbereichen**

In Bereichen mit Beurteilungspegel von > 62 dB(A) dürfen keine schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche errichtet werden (z.B. Balkone, Terrassen).

## **3. UMWELTBELANGE**

### **3.1 Grundlagen**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit verzichtet die Stadt Traunstein auf die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne

von § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB. Im Rahmen der Abwägung sind die Belange der Umwelt dennoch zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

### **3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Artenschutz**

Das Zielkonzept der Stadt Traunstein sieht die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum vor. Zur Deckung des Baulandbedarfs werden unvermeidbar ca. 0,81 ha intensiv genutztes Grünland für Bauland und Erschließung bereitgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Stadtrand von Traunstein, südlich der Chiemseestraße. Im Geltungsbereich befindet sich aktuell (Sommer 2022) intensiv genutztes Grünland. Östlich grenzt unmittelbar die bestehende Wohnbebauung von Unterhaid an. Südlich und westlich setzt sich das vorhandene Intensivgrünland fort.

An der Chiemseestraße, unmittelbar nördlich der gegenständlichen Flurgrenze befinden sich 3 sehr alte schützenswerte Linden, deren Alter auf über 100 Jahre, ein Baum über 150 Jahre geschätzt wird. Diese Altbäume sind lt. Festsetzung im Bebauungsplan dauerhaft zu sichern.

Im Geltungsbereich und im Umland befinden sich keine Natur-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebiete. Auch sonstige nach § 23 bis einschließlich § 29 BNatSchG und § 32 BNatSchG geschützten Gebiete sind nicht betroffen. Flächen der amtlichen Biotopkartierung oder Flächen aus dem Ökoflächenkataster sind von der Planung auf der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche ebenfalls nicht betroffen.

Konflikte mit dem Artenschutzrecht sind nicht vorhanden. Eine Abschichtung des Artenschutzrechtes mit den einschlägigen Verbotstatbeständen und prüfungsrelevanten Arten wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es sind potenziell keine artenschutzrechtlich relevanten Arten hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG betroffen.

### **3.3 Grünordnerisches Konzept und Umweltschutzgüter**

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b BauGB erfolgt und damit keine Umweltprüfung erfolgt und die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nicht angewandt wird, kommt der Grünordnung (Ein-, Durchgrünung) inkl. der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, sowie zur Lebensraumverbesserung im Gebiet, eine bedeutende Rolle zu.

Für öffentliche und private Freiflächen gibt es Vorgaben zur Bepflanzung mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern. Öffentliche Grünflächen sind zudem mit gebietsheimischen Ökosaatgut zu begrünen. Damit soll ein ansprechendes Ortsbild entstehen und eine harmonische Einbindung in die Landschaft erzielt werden.

Zur Erhaltung der Wanderbeziehungen für Kleintiere sind die Zäune mit Bodenfreiheit zu errichten und Sockel unzulässig.

Die Fläche überplant ein Kaltluftentstehungsgebiet, welches aufgrund der Geländeneigung eine gewisse Funktion für die Frischluftzufuhr östlich angrenzender Wohnbebauung aufweist.

Beeinträchtigungen werden aber durch Bepflanzungen zur Eingrünung und Durchgrünung minimiert.

Mit der Versiegelung durch neue Gebäude und Verkehrsflächen ist unvermeidbar ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen verbunden. Durch Bebauung, Modellierung der Grundstücke und Schaffung von Retentionsraum sowie Erschließung kommt es zur Veränderung der Bodenstruktur. Die Bodenbeeinträchtigungen werden durch Beschränkungen der Überbauung (Grundflächenzahl) Versiegelungseinschränkungen für Stellplätze, Zufahrts- und Zugangsbereiche (wasserdurchlässige Beläge) minimiert. Bodenbeeinträchtigungen durch Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (PSM) auf den bislang intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen entfallen andererseits. Mit Altlasten ist aufgrund der Vornutzung nicht zu rechnen.

Abwasser ist ordnungsgemäß zu behandeln und Oberflächenwasser schadlos über die aktiven Bodenschichten zu versickern. Durch diese Festsetzungen werden die Risiken für das Grundwasser minimiert. Der Wegfall von Düngung und PSM auf bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen verringert andererseits die Grundwasserbelastung. Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Gefahrenflächen oder wassersensible Bereiche liegen nicht vor.

Mögliche Starkregenereignisse werden durch das geplante Mulden- und Retentionsflächensystem so weit minimiert, dass keine Gefahren für die Umwelt ausgehen (siehe Kapitel 1.4.3 Sturzflut).

Lärmbeeinträchtigungen aus dem Straßenverkehr und Gewerbebetrieben nördlich der Chiemseestraße 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 Grünlandbereich wird als offene Landschaft betrachtet, ohne besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Linden an der Chiemseestraße markieren den Ortseingang von Traunstein und sind besonders erhaltenswert und markant durch ihr Alter. Der zunehmend ausgeräumte Straßenraum wird durch die Bäume geprägt und trägt zur Geschwindigkeitsreduzierung für die stadteinwärts fahrenden Autofahrer bei. Das Laub der großen Bäume filtert Luftschadstoffe und reduziert den Feinstaubanteil in der Luft. Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung und die Durchgrünung der Wohnbebauung wird das Landschaftsbild belebt und die Bebauung in die Landschaft eingebunden. Damit kann auch der Verlust der Freifläche aus optischer Sicht kompensiert werden.

Boden- und Baudenkmäler oder kulturhistorisch bedeutende Stätten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden (Bayerischer Denkmalatlas, Landesamt für Denkmalpflege).

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

#### 4. VERFAHREN

Das Verfahren für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB. Die Erfüllung folgender Voraussetzungen ist gegeben:

- Maßnahme der Innenentwicklung
- Grundfläche weniger als 10.000 Quadratmeter, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt
- Keine Begründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- Keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter

Für die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung wird kein Umweltbericht veranlasst. Darüber hinaus wird auf die Anwendung der Eingriffsregelungen mit Flächenbilanz und Kompensationsmaßnahmen verzichtet.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 30.03.2023 gefasst.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2023 bis 18.05.2023 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2023 bis 18.05.2023 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Traunstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.06.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.03.2023 sowie den vorstehend geschlossenen Ergänzungen vom 12.06.2023 als Satzung beschlossen.

Traunstein, den .....  
Stadt Traunstein



Christian Hümmer, Oberbürgermeister

