

# Große Kreisstadt Traunstein

## Landkreis Traunstein



### Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Hubertusstraße“

**für die Grundstücke Fl.-Nrn. 640 und Teilflächen von 628/2, 646/3 und 652  
Gemarkung Wolkersdorf der Stadt Traunstein**

Aufstellung im Verfahren  
nach § 215 a BauGB i.V. mit § 13 a BauGB

**BEGRÜNDUNG**

Fassung: 23.08.2024

**STALLER**  
INGENIEURBÜRO

## 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 .....	5
1.2.3	Bestandssituation .....	5
1.2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
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 .....	6
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.....	7
1.3.1	Landesentwicklungsprogramm .....	7
1.3.2	Regionalplan Südostoberbayern .....	8
1.3.3	Flächennutzungsplan.....	9
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 .....	13
1.4.5	Denkmäler .....	13
1.5	Bedarfsbegründung.....	13
1.5.1	Bevölkerungsentwicklung .....	13
1.5.2	Wohnbaulandbedarf .....	13
1.5.3	Wohnraumbedarf.....	14
1.5.4	Berücksichtigung bestehender Flächenpotentiale .....	14
1.5.5	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) .....	14
1.5.6	Bedarfsdeckung.....	15

1.6	Entwicklung der Planung.....	15
2.	PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN.....	16
2.1	Grundzüge der Planfestsetzungen.....	16
2.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
2.1.3	Bauliche Gestaltung.....	16
2.1.4	Stellplätze, Garagen, Carports.....	17
2.1.5	Einfriedungen, Stützmauern.....	17
2.1.8	Immissionsschutz.....	18
3.	UMWELT, GRÜNORDNUNG.....	18
3.1	Grundlagen.....	18
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Artenschutz.....	18
3.3	Grünordnerisches Konzept und Umweltschutzgüter.....	19
4.	VERFAHREN.....	20

## **Anlagen**

Anlage 1a: Geotechnischer Bericht, Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, vom 13.01.2023

Anlage 1b: Geotechnischer Bericht, 1. Ergänzungsbericht, Bernd Gebauer Ingenieur GmbH,  
vom 31.01.2023

Anlage 1c: Geotechnischer Bericht, 2. Ergänzungsbericht, Bernd Gebauer Ingenieur GmbH,  
vom 05.07.2023

Anlage 2: Hydraulisches Gutachten, cfLab GmbH, vom 08.09.2023

Anlage 3: Schalltechnischer Bericht, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, vom 23.11.2022

Anlage 4: Vorprüfung des Einzelfalls, Landschaftsarchitektin Susanne Schuster,  
vom 11.03.2024



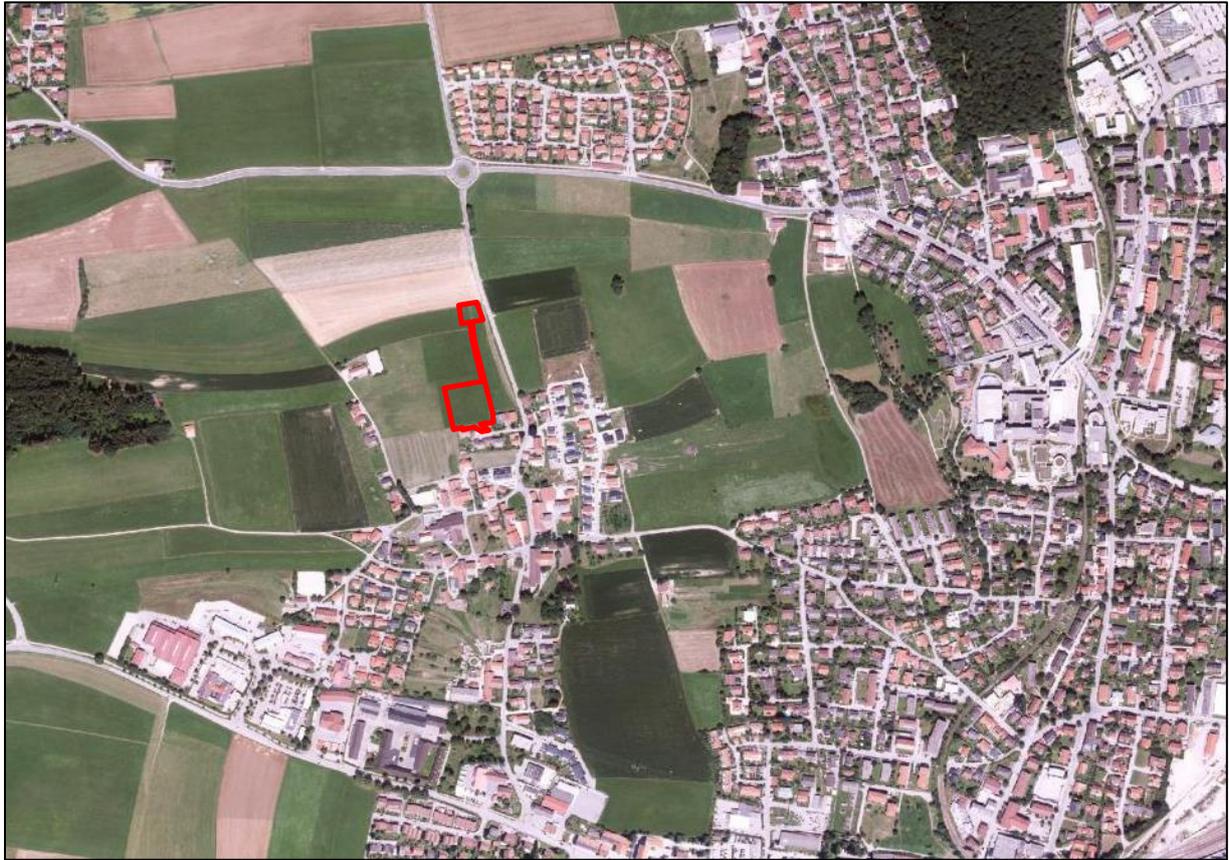


Abb. 2: Luftbildübersichtskarte mit Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

Die bisherige Entwicklung in der Umgebung wurde durch Bebauungspläne gesteuert. Im Übrigen wurde die Entwicklung bauleitplanerisch durch den Flächennutzungsplan von 2018 vorbereitet.

### **1.2.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 640 und Teilflächen von 628/2, 646/3 und 652, Gemarkung Wolkersdorf. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von rd. 7.100 m<sup>2</sup>.

### **1.2.3 Bestandssituation**

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Grünfläche,
- im Osten durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Grünfläche,
- im Süden durch Wohnbebauung,
- im Westen durch landwirtschaftliche Grünfläche und weiter entfernte Bebauung.

### **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 südlich liegende Hubertusstraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

### **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 Hubertusstraße verläuft, angeschlossen bzw. entsorgt. Das bestehende Kanalnetz ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Schmutzwassermengen aufzunehmen.

### **1.2.5.5 Niederschlagswasserbeseitigung**

Gemäß Baugrundgutachten vom 13.01.2023 sind die Möglichkeiten der Wiederversickerung bis in die Tiefe zur genehmigungsfreien Errichtung von Sickeranlagen von 5 m uGOK aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse im Bereich des geplanten Baugebiets Fl.Nr. 640, Gemarkung Wolkersdorf, stark eingeschränkt.

Gemäß Ergänzungsbericht von 05.07.2023 weist der Boden auf dem weiter nördlich gelegenen Grundstück Fl.Nr. 628/2, Gemarkung Wolkersdorf, ab ca. 3,70 m uGOK eine für die Wiederversickerung ausreichende Durchlässigkeit mit einem Sickerbeiwert von  $K_s = 5 \times 10^{-5}$  m/s auf.

Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Grundstücke (Dächer und Zufahrten) und der öffentlichen Straße soll über einen Kanal in das im Bebauungsplan festgesetzte Versickerungsbecken geleitet, dort über die belebte Bodenschicht gereinigt und in den Untergrund versickert werden.

Das ankommende Regenwasser kann innerhalb der jeweiligen Grundstücke 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.

Der Versiegelungsgrad ist im gesamten Baugebiet möglichst gering zu halten.

Für die zentrale Beckenversickerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof-

und Verkehrsflächen sind die Anforderung der ATV/DWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Hinsichtlich Starkniederschläge und flächenhaft abfließendem Oberflächenwasser wird empfohlen § 37 WHG zu berücksichtigen.

#### **1.2.5.6 Energieversorgung**

Es ist vorgesehen die Stromversorgung an das öffentliche Versorgungsnetz anzubinden. Zudem werden Photovoltaik-Anlagen auf 50 % der nutzbaren Dachflächen festgesetzt.

#### **1.2.5.7 Kommunikation**

In der Hubertusstraße 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.

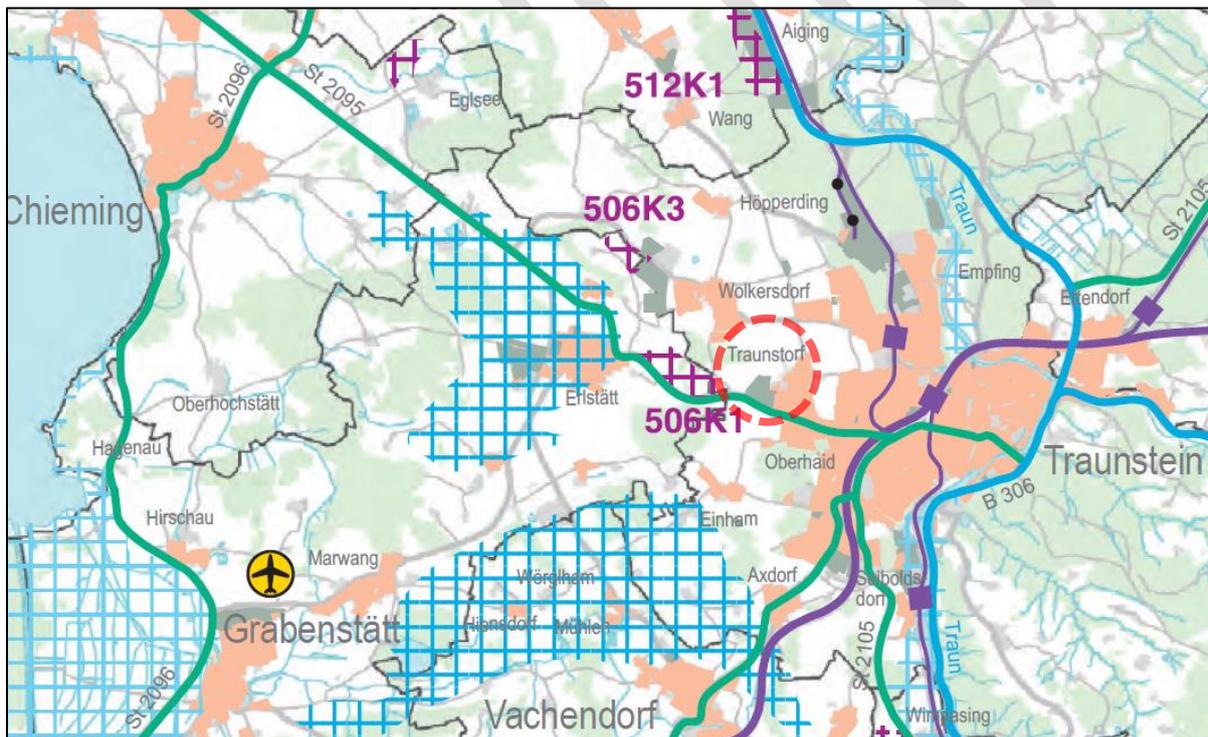


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Karte 2: Siedlung und Versorgung mit Plangebiet (Quelle: Regionaler Planungsverband 18 Südostoberbayern)



## 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.

Gemäß dem Baugrundgutachten vom 13.01.2023 (Anlage 1a) befindet sich das geplante Bauungsgebiet innerhalb würmeiszeitlicher Schmelzwasserschotter, die erfahrungsgemäß von unterschiedlich mächtigen bindigen Deckschichten überlagert werden. Das Gelände im Planungsgebiet ist weitgehend eben und liegt auf einem Höhengniveau zwischen 600,5 m üNN und 601,6 m üNN.

Unter der Oberbodenaufgabe von ca. 0,2 m bis 0,3 m folgen die Verwitterungslehme (bindige Deckschichten). Diese reichen bis in eine Tiefe von 0,7 m bis 1,5 m unter Geländeoberkante (uGOK). In zwei Schürfen wurden unter den bindigen Deckschichten glaziale Stausedimente (feinsandige Schluffe) angetroffen, wobei davon auszugehen ist, dass diese in Richtung Südwesten vermutlich vollständig ausdünnen. Die Schichtuntergrenze der glazialen Stausedimente liegt zwischen ca. 1,6 m uGOK bis ca. 1,8 m uGOK.

Unter den bindigen Deckschichten bzw. glazialen Stausedimenten folgen Moräneböden mit überwiegend bindigem Bodencharakter. Mit zunehmender Tiefe gehen die bindigen Moräneböden in Kies-Schluff-Gemische mit teils bindigem teils kiesigem Bodencharakter über, bzw. liegen diese kleinräumig verzahnt vor. Innerhalb der Moräneböden können auch feinkornärmere, kiesige Zwischenlagen auftreten, diese sind z.T. zu Nagelfluh verfestigt. Die Schichtuntergrenze wurde bis zu maximalen Erkundungstiefe von 5,3 m uGOK nicht erreicht.

Aufgrund der bodenmechanischen Eigenschaften sind die bindigen Deckschichten, die Stausedimente und die oberflächennah anstehenden verwitterten Moräneböden weicher Konsistenz zur direkten und schadensfreien Aufnahme von Bauwerkslasten bzw. als Erdplanum für den Straßenoberbau und als Rohraufleger für Freispiegelkanäle ohne Zusatzmaßnahmen, wie z.B. Bodenaustausch, nicht geeignet. Die in zunehmender Tiefe vorhandenen unverwitterten Moräneböden (steif – halb feste Konsistenz) und Moränekiese stellen einen zur direkten und schadensfreien Aufnahme von Bauwerkslasten ausreichend tragfähigen bis gut tragfähigen Baugrund dar. Dies setzt voraus, dass die Böden unmittelbar nach dem Freilegen vor Witterungseinflüssen und insbesondere Nässe geschützt werden.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist innerhalb der bindigen Deckschichten aufgrund der geringen Durchlässigkeit nicht möglich. Die Moräneböden sind für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nur stark eingeschränkt geeignet, bzw. ist dies nur untergeordnet in Bereichen mit Moränekiesen möglich.

Bei der Untersuchung wurde bis zur Endtiefe von max. 5,3 m uGOK kein Grund-/Schichtwasser angetroffen. Es ist bis in Tiefen > 10 m uGOK nicht mit einem zusammenhängenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Erfahrungsgemäß ist jedoch innerhalb der Moräneböden und Verwitterungslehme im Bereich kiesiger Zwischenlagen insbesondere bei Starkniederschlägen / Schneeschmelze mit unterschiedlich ergiebigen Schicht-/Stauwasserbildung zu rechnen.

Den Ergebnissen der Baugrunderkundung (Anlage 1a) zufolge muss bei der Planung von Sickeranlagen für weite Teile des Baufelds davon ausgegangen werden, dass bis in die Tiefe zur genehmigungsfreien Errichtung von Sickeranlagen von 5 m uGOK Moräneböden vorliegen, die hinsichtlich ihrer Durchlässigkeit und Sickerkapazität nicht für die Wiederversickerung des anfallenden Oberflächenwassers geeignet sind. Die im Norden bzw. äußersten Nordosten angebotenen lokalen geringmächtigen Zwischenlagen weisen zwar eine für die Versickerung ausreichende Durchlässigkeit auf, sind aber aufgrund ihrer beschränkten Sickerkapazität für die Errichtung dauerhafter leistungsfähiger Sickeranlagen möglicherweise nur bedingt geeignet.

Laut dem 1. Ergänzungsbericht vom 31.01.2023 (Anlage 1b) sind unter den Moräneböden glaziale Kiese zu erwarten, die hinsichtlich ihrer Durchlässigkeit und Sickerkapazität sehr gut für die Versickerung geeignet sind. Vorbehaltlich einer ergänzenden Erkundung mittels tiefer reichender Aufschlüsse kann auf Grundlage der Erfahrungswerte aus der Umgebung für das Baufeld ab einer Tiefe von ca. 8 m uGOK von glazialen Kiesen ausgegangen werden. Die Möglichkeit einer Versickerung in den glazialen Kiesen sollte aufgrund deren Tiefenlage > 5 m uGOK und damit erforderlichen Genehmigung möglichst frühzeitig mit der zuständigen Fachbehörde (WWA) abgestimmt werden. Einer Versickerung ab einer Tiefe von 5 m uGOK kann seitens WWA Traunstein nicht zugestimmt werden.

Für eine Fläche ca. 150 m weiter nördlich erfolgte eine zusätzliche Baugrunduntersuchung mit Sickerversuchen. Dem 2. Ergänzungsbericht vom 05.07.2023 (Anlage 1c) nach weisen von den im überprüften Bereich angetroffenen Böden lediglich die ab ca. 3,7 m uGOK angetroffenen Moränekiese eine für die Wiederversickerung ausreichende Durchlässigkeit auf. Für die Moränekiese wurde ein Sickerbeiwert von  $K_s = 5 \times 10^{-5} \text{ m/s}$  ermittelt.

Aufgrund der, wie aus Erkundungen im Umfeld bekannt, wechselnden Zusammensetzung der Moräneböden und damit stark schwankenden Durchlässigkeit, kann dieser Wert nur für eine Sickeranlage am unmittelbaren Standort des Schurfs bzw. an der Ecke Südost der Flur Nr. 628/2 angesetzt werden.

Durch die Wechsellagerung der Moränekiese mit bindigen Moräneböden ist die Sickerkapazität der Moränekiese zum Teil deutlich eingeschränkt, daher sollten Sickeranlagen mindestens 1 m tief bis in die Moränekiese geführt werden, bzw. zumindest entsprechend mit diesen hydraulisch verbunden werden, um über eine möglichst große Kontaktfläche zu den Moränekiesen eine ausreichende Sickerkapazität zu erreichen.

Details sind dem Baugrundgutachten vom 13.01.2023 sowie dem 1. Ergänzungsbericht vom 31.01.2023 und dem 2. Ergänzungsbericht vom 05.07.2023 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 aus umliegenden Einzugsgebieten 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. Die Zuströmung aus westlicher Richtung wird durch einen bestehenden Geländerücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans in nördlicher Richtung abgelenkt und strömt dort weiter über die anstehenden landwirtschaftlichen Flächen ab. Aus südlicher Richtung ergibt sich eine Zuströmung aus einem kleinen lokalen Einzugsgebiet im Bereich der bestehenden Hubertusstraße mit geringen Abflussfüllen. Die Abströmung erfolgt über den östlichen Teil des Geltungsbereichs in nördlicher Richtung. Im gesamten Geltungsbereich treten dabei sehr geringe Fließtiefen auf.

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.

Die Bemessungen und Nachweise für die Starkregensituation aus umliegenden Einzugsgebieten wurde für den Lastfall HQ100 durchgeführt.

Die aus westlicher Richtung zuströmenden Abflüsse werden auch im Planungszustand weiterhin in nördlicher Richtung abgelenkt. Dazu dient ein Muldenstreifen mit einer Breite von 1,0 m entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Wirkung des Geländerückens bleibt durch die erhöhte Lage der westlicher Gebäudereihe erhalten.

Die aus südlicher Richtung zuströmenden Abflüsse werden ebenfalls über zwei Muldenstreifen (Breite 1,0 m) aufgefangen. Die an der Südgrenze westlich gelegene Mulde leitet den Abfluss in westlicher Richtung in die weiterführende Mulde und dann in nördlicher Richtung ab. Der östliche Muldenabschnitt leitet den Abfluss auf die geplante Erschließungsstraße und in der Folge dem Wendekreis zu. Ein Großteil des aus Süden zuströmenden Wasser wird damit im Bereich des Wendekreisels gesammelt. Der Wendekreis ist entsprechend abgesenkt angeordnet, so dass auch bei einem Einstau ein ausreichendes Sicherheitsmaß gegenüber den geplanten Höhenlagen der Gebäude besteht. Die Entwässerung des Wendekreisels erfolgt über das geplante Straßentwässerungssystem und die geringfügige Versickerung in der in der Mitte angeordneten Grünfläche.

Für Extremereignisse ist ein Überlaufbereich für die Erschließungsstraße und den Wendekreis vorgesehen. Die am Südrand des Geltungsbereichs auf der östlichen Seite liegende Mulde stellt die tiefste Stelle für eine Abströmung bzw. einen Überlauf dar. Weiterführend wird der Abfluss über den Muldenstreifen am Ostrand in nördlicher Richtung auf die dortigen Wiesenflächen geleitet. Diese Entlastungsmöglichkeit wird nur bei Extremereignissen deutlich jenseits eines HQ100 aktiviert.

Im Lastfall HQ100 treten durch die beschriebenen wasserwirtschaftlichen Planungsoptimierungen keine nachteiligen Auswirkungen auf Flächen Dritter oder bebaute Bereiche auf. Durch die Auslegung der Maßnahmen auf ein HQ100 können auch negative Auswirkungen im ansonsten im Stadtgebiet Traunstein angesetzten Lastfall HQ10 ausgeschlossen werden. Für die

Bemessungen des Gutachtens wurde die Leistungsfähigkeit und Wirkung der geplanten Straßenentwässerung auf der sicheren Seite liegend nicht angesetzt.

Die maßgeblichen Mindesthöhenlagen (HQ100) für alle geplanten Gebäude sind im Gutachten angegeben. Dabei wurde ein Freibordansatz von 0,5 m zu den maximalen Wasserspiegellagen HQ100 sowie von 0,25 m zur Höhe des Entlastungskorridors für Extremereignisse berücksichtigt.

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.

### **1.5 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 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. Demnach ist im Prognosezeitraum ein Bevölkerungszuwachs von ca. 4,4 % zu erwarten. Dies entspräche einer Zunahme um 901 Einwohner, die allerdings bei einer tatsächlichen Einwohnerzahl von 21.633 Einwohnern zum 01.03.2023 (Quelle Einwohnermeldeamt Traunstein) die Prognose für 2039 schon heute übersteigt. Bei einem Stand von 18.980 Einwohnern am 01.03.2012 bedeutet das eine Steigerung von 13,98 % in den letzten 11 Jahren.

Das starke Bevölkerungswachstum wird durch stetig hohe Geburtenraten und die wirtschaftlich stark wachsende Region begründet. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung in den kommenden Jahren weiter fortsetzt.

Es zeichnet sich eine deutliche Veränderung der Altersgruppe ab. Der Anteil an über 65-Jährigen soll sich gemäß Prognosen bis 2039 von 23% auf 28% erhöhen.

#### **1.5.2 Wohnbaulandbedarf**

Unter Anwendung der Flächenmanagementdatenbank 4.0 des bayerischen Landesamtes für Umwelt auf Basis der vorliegenden statistischen Ausgangsdaten und Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik (Demographie-Spiegel für Bayern – Traunstein – Berechnungen bis

2039; Statistik kommunal 2020 – Stadt Traunstein) und unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen jährlichen Auflockerungsbedarfs von 0,3 % ergibt sich für das Prognosejahr 2040 ein Wohnbaulandbedarf von 35,5 ha bzw. ein Gesamtbedarf von 1.157 Wohnungen.

### **1.5.3 Wohnraumbedarf**

Gemäß der Wohnraumbedarfsanalyse vom Februar 2023 der Großen Kreisstadt Traunstein ist der Bedarf an Wohnraum in unterschiedlichen Formen gegeben. Am stärksten liegt das Interesse bei der Kategorie Einzelhaus mit 47,7 % bzw. 418 Interessensbekundungen, gefolgt von Reihenhaushaus mit 28,3% bzw. 248 Interessensbekundungen. An dritter Stelle werden 3-Zimmer-Wohnungen zur Miete mit 25,3 % bzw. 222 Interessensbekundungen nachgefragt. Dahinter folgen weitere Wohnungsformen (4-Zimmer-Mietwohnung, Eigentumswohnung, 2-Zimmer-Mietwohnung, >4-Zimmer-Mietwohnung, Tiny-House und 1-Zimmer-Mietwohnung).

### **1.5.4 Berücksichtigung bestehender Flächenpotentiale**

Gemäß Flächenmanagement der Stadt Traunstein stehen Wohnflächen, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellt werden, nicht zur Ausweisung als neue Siedlungsflächen zur Verfügung. Seit Jahren ist die Stadt Traunstein bemüht, mit den betroffenen Eigentümern in Verkaufsverhandlungen zu treten und hat zuletzt 2021 eine erfolglose Offensive für die Wohnbauentwicklung gestartet, da die Eigentümer nicht verkaufsbereit sind oder keinen Wohnraum entwickeln möchten.

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, weshalb diese Flächen nicht durch die Stadt aktivierbar sind.

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.

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

### **1.5.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)**

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.

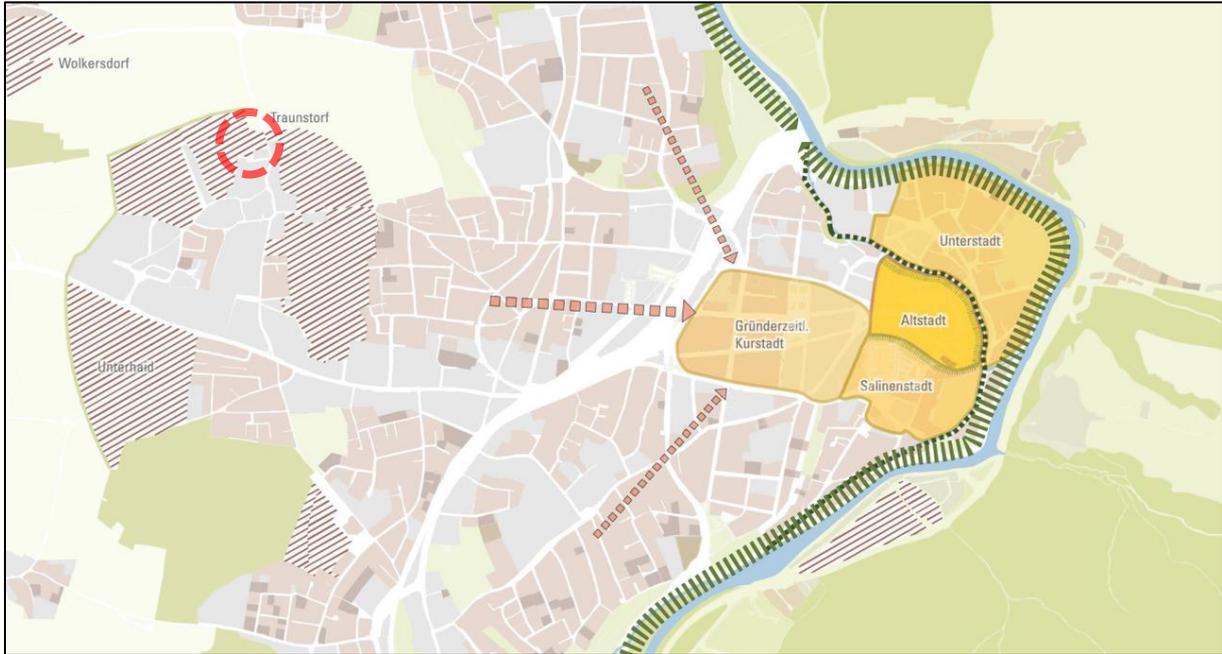


Abb. 6: Auszug ISEK Traunstein mit Plangebiet (Quelle: Stadt Traunstein)

Der Geltungsbereich liegt im gekennzeichneten Prüf- und Entwicklungsbereich für Wohnbaupotenziale im Stadtgebiet Traunstein und steht der Stadt tatsächlich für die Entwicklung zu Verfügung.

### 1.5.6 Bedarfsdeckung

Das Innenentwicklungspotential kann mit ca. 10 bis 20 Wohneinheiten zur Bedarfsdeckung beitragen.

Durch die Ausweisung des Baugebiets Seiboldsdorf im Jahr 2022 wurden ca. 2,43 ha Wohnbaufläche bereitgestellt. Dies entspricht ca. 121 Wohneinheiten in Form von mehreren Mehrfamilienhäusern und 43 Einfamilienhäusern.

Das geplante Baugebiet Unterhard soll auf rd. 0,81 ha ca. 35 weitere Wohneinheiten in Form eines Mehrfamilienhauses und 18 Reihenhäusern zur Verfügung stellen.

Der Siedlungsbedarf in der Stadt Traunstein kann damit aber bei weitem noch nicht abgedeckt werden.

Die Ausweisung des Baugebiets Hubertusstraße bewegt sich gemäß dem ermittelten Wohnbaulandbedarf im Rahmen des realen Bedarfs. Mit den geplanten Einzel- und Doppelhäusern wird dem Ergebnis aus der Wohnraumbedarfsanalyse nachgekommen.

### 1.6 Entwicklung der Planung

Auf dem bisher unbebauten Grundstück Fl.Nr. 640, Gemarkung Wolkersdorf, soll ein Wohngebiet neu entwickelt werden. Grundidee ist im Sinne des sparsamen und verantwortungsvollen Umgangs mit der Fläche eine Bebauung, die dem Gebietscharakter entspricht.

Demnach wird die Hubertusstraße nach Norden weitergeführt und bildet eine zentrale Erschließung des Plangebiets. Vier Einzelhäuser und drei Doppelhäuser werden kreisförmig um

die Erschließungsstraße angeordnet. Gebäudekategorie, Ausrichtung, Geometrie und Dachform der geplanten Bebauung leiten sich aus dem Kontext ab.

Die angestrebte Bebauung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans so gestaltet, dass sie sich harmonisch in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügt. Durchgrünte Freibereiche, die die Gebäude umgeben, schaffen einen Übergang zum Außenbereich. Die zentrale Erschließungsstraße dient als Spielstraße und Aufenthaltsmöglichkeit für die Anwohner.

## **2. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN**

### **2.1 Grundzüge der Planfestsetzungen**

#### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird 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. Unzulässig sind demnach Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

#### **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Höchstmaße der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sind im Planteil je Baufenster festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt je Bereich 0,4 bzw. 0,5 als Höchstgrenze und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 als Höchstgrenze.

Erdüberdeckte Anlagen, die mit der Konstruktionsoberkante mind. 50 cm unter der Geländeoberfläche liegen, werden zur Ermittlung der GRZ nicht mitgerechnet.

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

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

#### **2.1.3 Bauliche Gestaltung**

Der Erdgeschossfertigfußboden (FFB) ist im Planteil angegeben.

Die maximal zulässige seitliche Wandhöhe liegt bei 6,40 m bzw. 7,60 m je Baufenster. Maßgeblich für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des festgesetzten Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Die seitliche Wandhöhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden darf max. 3,00 m betragen.

Das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei.

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 Stellplätze, Garagen und Carports.

Für alle Hauptgebäude sind gleichmäßige Satteldächer mit durchgehender Firstlinie und einer Dachneigung zwischen 20° und 28° zulässig. Die Dacheindeckung hat mit naturroten Dachziegeln zu erfolgen.

Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als Sattel-, Pult- oder Flachdach zulässig, wobei Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 8° flacher als das dazugehörige Hauptgebäude zulässig sind. 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 Grenzsanbau 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.

#### **2.1.4 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.

#### **2.1.5 Einfriedungen, Stützmauern**

Stützmauern sind unzulässig.

Einfriedungen sind als Holzzäune 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.

#### **2.1.6 Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Regenwasser ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu versickern oder in den Regenwasser-Kanal einzuleiten, der zum Versickerungsbecken führt. Es darf nicht auf Nachbargrundstücke, öffentliche Flächen oder in die Schmutzwasser-Kanalisation geleitet werden.

### **2.1.7 Wasserspeicherung**

Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,0 m<sup>3</sup> je 150 m<sup>2</sup> versiegelter Dach- und Hoffläche zu errichten. Die Zisterne ist mit einem Überlauf auszustatten. Drainagen dürfen nicht an das Abwassersystem angeschlossen werden.

### **2.1.8 Immissionsschutz**

Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 23.11.2022 erstellt (Anlage 3). Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die innerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm ermittelt und beurteilt.

Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr der Chiemseestraße und Traunsteiner Straße bzw. Kreuzstraße wurde als Ergebnis der Untersuchung ermittelt, dass innerhalb des Plangebietes teilweise eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 gegeben ist. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Im Rahmen der Abwägung kann auf Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

## **3. UMWELT, GRÜNORDNUNG**

### **3.1 Grundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gem. § 215a BauGB ermöglicht. Die Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund des Bebauungsplans ergeben (vgl. Anlage 4). Die Stadt Traunstein verzichtet dementsprechend auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nach den Vorgaben des § 2a BauGB.

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

Zur Deckung des Baulandbedarfs werden unvermeidbar ca. 0,71 ha intensiv genutztes Grünland für Bauland und Erschließung bereitgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Stadtrand von Traunstein, in Traunstorf. Im Geltungsbereich befindet sich aktuell (Sommer 2022) intensiv genutztes Grünland. Südlich und z.T. östlich grenzt unmittelbar die bestehende Wohnbebauung von Traunstorf an. Nördlich und westlich setzt sich das vorhandene Intensivgrünland fort.

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 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 kleinflächig ein Kaltluftentstehungsgebiet, welches aufgrund fehlender Geländeneigung für die Frischluftzufuhr der angrenzenden Wohnbebauung ohne Bedeutung ist. Kleinklimatische Beeinträchtigungen durch Versiegelung werden mit den 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 entsprechende Mulden so weit minimiert, dass keine Gefahren für die Umwelt ausgehen.

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. 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**

Aufgrund der Vorprüfung des Einzelfalls vom 11.03.2024 (Anlage 4), durchgeführt vom Landschaftsarchitekturbüro Susanne Schuster, Im Vorderfeld 16, 83362 Surberg, kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auszugleichen wären.

Das beschleunigte Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 215a BauGB (als Reparaturvorschrift zum aufgehobenen § 13b BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB. Die Erfüllung folgender Voraussetzungen ist gegeben:

- Maßnahme der Innenentwicklung
- Grundfläche weniger als 20.000 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

Traunstein, den .....

---

Christian Hümmer, Oberbürgermeister