Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern · 80534 München

Große Kreisstadt Traunstein
Stadtplatz 39
83278 Traunstein

- per E-Mail Baurecht@stadt-traunstein.de -

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
Ihr Zeichen	**Ihre Nachricht vom**	**Unser Geschäftszeichen**	**München,**
	12.06.2026		*Datum Schlussz.*

Große Kreisstadt Traunstein, Landkreis Traunstein;
10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Wolkersdorf;
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Planung wie folgt Stellung:

Planung
Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Grundschule sowie einen Neubau für die örtliche Feuerwehr im Bereich Wolkersdorf, im Westen des Stadtgebiets von Traunstein, geschaffen werden. Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen die gesamte Fl.Nr. 78 der Gemarkung Wolkersdorf und hat einschließlich der bestehenden zwei Gebäude mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen auf dem Flurstück 78/1 sowie Flächen zur Ortsrandeingrünung eine Größe von insgesamt ca. 2,74 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der 10. Flächennutzungsplanänderung soll der Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule, Kindertagesstätte, Feuerwehr" ausgewiesen werden. Daneben ist es vorgesehen, das ca. 0,14 ha große Flurstück 78/1 mit den bestehenden zwei Gebäuden als Mischgebiet darzustellen. Das Plangebiet erstreckt sich über eine Länge von ca. 370 Metern

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

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

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de

Zertifikat seit 2009
audit berufundfamilie

vom Siedlungsbestand in Wolkersdorf bandartig entlang der Traunsteiner Straße (Kreisstraße TS 2) in Richtung Osten bzw. des Ortsteils Geißing. Lediglich im äußersten westlichen Zipfel grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung von Wolkersdorf an und ist ansonsten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Die geplante Errichtung des neuen Grundschul- und Kitastandorts sowie der Neubau der Feuerwehr in Wolkersdorf waren bereits Gegenstand einer Besprechung im Rahmen einer Videokonferenz am 25.02.2025 mit Vertreterinnen und Vertreter der Großen Kreisstadt Traunstein, des Staatlichen Schulamts Traunstein sowie den Sachgebieten 34.2 und 24.1 der Regierung von Oberbayern. Auf die im Zuge der Besprechung bereits erfolgte landesplanerische und städtebauliche Einschätzung der Planung dürfen wir verweisen.

Berührte Belange

Bildung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 8.3.1 Z sind Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, [...] in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Laut Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B VIII 2 Z sollen die Angebote in Bildung, [...] in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand erhalten und bedarfsgerecht erweitert werden.

Laut Staatlichem Schulamt benötigt die Große Kreisstadt Traunstein aufgrund absehbar stark ansteigender Schülerzahlen mindestens acht neue Klassenzimmer sowie Räumlichkeiten für die Ganztagesbetreuung (vgl. auch Begründung Seite 4). Die Schaffung eines dementsprechenden Angebotes entspricht daher grundsätzlich den o.g. raumordnerischen Erfordernissen der Bildung.

Siedlungsstruktur

Gemäß LEP 3.3 G sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (vgl. auch RP 18 B II 3.1 Z).

Planungsalternativen

Die Große Kreisstadt Traunstein hat im Zuge ihrer Planungsüberlegungen Standortalternativen geprüft (vgl. Begründung Seite 5). Diese kam dabei zu dem Ergebnis, dass am bestehenden Grundschulstandort an der Ludwigstraße10a in der Innenstadt keine Möglichkeiten zur Unterbringung weiterer Klassen bestünden, da der Pausenhof, Mensa und die Infrastruktur, wie Sekretariat und Lehrerzimmer, ausgeschöpft bzw. zu klein seien. Ebenso bestehe am Standort Kammer keine Möglichkeit zur Unterbringung zusätzlicher Klassenzimmer und Räume für die Ganztagesbetreuung. Eine Erweiterung des Schulstandortes Haslach in Richtung Westen würde erhebliche Eingriffe in die Topographie und Waldrodungen erfordern. Zudem bestünden große artenschutzrechtliche Bedenken aufgrund des Vorhandenseins einer Population der streng geschützten Haselmaus.
Auch die südlich der bestehenden Wohnbebauung von Wolkersdorf angrenzenden Fl.Nrn. 34 und 80, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind, seien geprüft worden. Aufgrund des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs beabsichtigt die Große Kreisstadt Traunstein eine zukünftige Nutzung weiterhin zu Wohnzwecken. Darüber hinaus seien diese Flächen - im Gegensatz zur gegenständlichen Planfläche - nicht im Eigentum

der Stadt, weshalb eine zeitnahe Umsetzung des Projekts hier nicht gewährleistet werden könne.

Wie bereits in der Besprechung im Jahr 2025 vorgebracht, läuft die vorgesehene Bebauung der gesamten Fl.Nr. 78 einer kompakten Siedlungsentwicklung zuwider, da sie spornartig in die freie Landschaft ausufert und somit einer bandartigen Siedlungsstruktur Vorschub leistet, welche gemäß LEP 3.3 G und RP 18 B II 3.1 Z vermieden werden soll. Daher wird der Großen Kreisstadt Traunstein erneut dringend empfohlen, eine bauliche Entwicklung möglichst kompakt in Anschluss an den Siedlungsbestand von Wolkersdorf, ggf. unter Einbeziehung nördlich angrenzender Flächen (Fl.Nrn. 41, 70, 70/18), zu prüfen. Zudem sollte die Verfügbarkeit der bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Fl.Nrn. 34 und 80 südlich Wolkersdorf erneut geprüft und für die vorliegende Planung in Betracht gezogen werden.

Sollte die Stadt Traunstein an der gegenständlichen Planung festhalten, ist die künftige Siedlungsentwicklung in Wolkersdorf auf den neuen Schulstandort auszurichten, um eine kompakte siedlungsstrukturelle Einbindung sowie kurze Fußwege für die künftigen Schülerinnen und Schüler sicherzustellen.

In jedem Fall ist in Hinblick auf die geplante Schul- und zukünftige Siedlungsentwicklung eine ausreichend gliedernde Freifläche zwischen den Ortsteilen Wolkersdorf und Geißing zu erhalten, um deren Zusammenwachsen zu vermeiden (vgl. RP 18 B II 3.1 Z). Auch gemäß ISEK der Stadt Traunstein ist die Grünzäsur zwischen Wolkersdorf und Geißing zu erhalten.

Um dem Grundsatz einer bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung in LEP 3.1.1 Rechnung zu tragen ist der Flächenbedarf der Neuausweisung näher zu begründen. In dem Abstimmungstermin im Februar 2025 wurde ein Flächenbedarf von zunächst 1 ha genannt. Demgegenüber soll nun die gesamte Fl.Nr. 78 mit einem Umgriff von ca. 2,7 ha überplant werden.

Zur Sicherstellung einer möglichst kompakten Siedlungsentwicklung und um dem Anbindegebot in LEP 3.3 Z Rechnung zu tragen, ist die Bebauung des schlauchartigen, rd. 370 Meter langen Gebiets von West nach Ost, also zunächst in Anschluss an die bestehende Bebauung in Wolkersdorf, vorzunehmen.

<u>Natur und Landschaft einschl. Artenschutz</u>
Auf eine möglichst schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild ist zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B II 3.1 Z, B I 2.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich im Rahmen der Detailplanung in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen. Laut Begründung (vgl. Seite 19) wurde im Rahmen des Vorhabens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Stand vom 25.05.2025 erstellt. Deren Ergebnisse sowie die im Zuge der konkreten Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen bzw. Hinweise zum Artenschutz sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären, um sicherzustellen, dass die Planung den Belangen des Artenschutzes (vgl. LEP 7.1.6 G) gerecht wird. Ebenso ist die Thematik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit dieser abzuklären.

Immissionsschutz
Gemäß der Begründung (vgl. S. 5) soll auf Ebene des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden, um mögliche Konflikte und Lösungsvorschläge zu ermitteln.

Bei Vorlage der Untersuchung sind deren Ergebnisse und die ggf. erforderlichen Festsetzungen und Hinweise zum Lärmschutz mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären, um zu gewährleisten, dass die Belange des Immissionsschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) 2026 Art. 6 Abs. 2 Nr. 8) ausreichend Berücksichtigung finden.

Hochwasserschutz / Klimawandelanpassung
Laut Umweltatlas Bayern (Naturgefahren) befinden sich im Plangebiet potenzielle Fließwege bei Starkregen mit erhöhtem und mäßigem Abfluss sowie Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche.

Die Belange des Hochwasserschutzes (vgl. LEP 7.2.5 G) und der Klimawandelanpassung (vgl. LEP 1.3.2 G) sind mit den zuständigen Wasserrechtsbehörden abzustimmen.

Ergebnis
Der Großen Kreisstadt Traunstein wird dringend empfohlen, nochmals eine bauliche Entwicklung möglichst kompakt in Anschluss an den Siedlungsbestand von Wolkersdorf, ggf. unter Einbeziehung nördlich angrenzender Flächen, zu prüfen. Insbesondere sollte erneut eine Realisierung im Umgriff der bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Fl.Nrn. 34 und 80 südlich Wolkersdorf abgeklärt werden.
Im Falle eines Festhaltens an der gegenständlichen Planung ist die künftige Siedlungsentwicklung in Wolkersdorf auf den neuen Schulstandort auszurichten, um eine kompakte siedlungsstrukturelle Einbindung sowie kurze Fußwege sicherzustellen. Unerlässlich ist zudem der Erhalt einer ausreichend gliedernden Freifläche zwischen den Ortsteilen Wolkersdorf und Geißing, um deren Zusammenwachsen zu vermeiden. Zudem ist der Flächenbedarf der vorliegenden Planung näher zu begründen. Eine bauliche Entwicklung ist auf Grund der erheblichen West-Ost-Ausdehnung des Plangebiets von West nach Ost, in Anschluss an die bestehende Bebauung in Wolksdorf vorzunehmen.

Den von der Planung berührten Belangen von Natur und Landschaft einschl. Artenschutz, des Immissionsschutzes sowie des Hochwasserschutzes / der Klimawandelanpassung, ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Unterschrift Schlusszeichnung