# Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Stadt Traunreut Rathausplatz 3 83301 Traunreut

- per E-Mail bauverwaltung@traunreut.de; reckert.tamara@traunreut.de -			
Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
Christine Rothut	+49 (89) 2176-2954 +49 (89) 2176-402954	4418 christine rothut@	reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen	München,
	11.02.2025	ROB-2-8314.24_01_TS-28-53-3	21.03.2025

Stadt Traunreut, Landkreis Traunstein; 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Anning Mitte-West"; Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

#### **Bereich Anning Mitte-West**

Mit der 17. Flächennutzungsplanänderung sowie der parallel im Verfahren befindlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Anning Mitte-West" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung von zwei Wohnbauparzellen im Westen des Ortsteils Anning, südlich der Kienbergstraße, im östlichen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 524 der Gemarkung Stein a.d. Traun, geschaffen werden. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll im Zuge der vorliegenden Bauleitplanungen als allgemeines Wohngebiet mit Eingrünung nach Westen sowie Norden dargestellt bzw. festgesetzt werden. Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden an bestehende Wohnbebauungen und umfasst einschließlich Eingrünungsflächen ca. 0,23 ha. Im gegenständli-

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

**Telefon Vermittlung** +49 89 2176-0

Telefax

poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet

E-Mail



chen Bebauungsplanentwurf wird konkretisierend festgesetzt, dass im Erweiterungsbereich nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 5,50 m zulässig sind.

## Berührte Belange

## Siedlungsstruktur

Die geplanten zwei Wohnbauparzellen nehmen die Flucht der südlich angrenzenden Wohnhäuser auf und können als Arrondierung der bestehenden Bebauung südlich der Kienbergstraße im Westen des Ortsteils Anning angesehen werden. Die verbleibende Freifläche zwischen den Ortsteilen Anning und Fasanenjäger ist jedoch zu erhalten und entsprechend zu sichern, um ein Zusammenwachsen der beiden Siedlungseinheiten und somit eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung zu verhindern (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 G, 3.1.3 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z). Unter dieser Voraussetzung ist die Planung mit den Erfordernissen der Siedlungsstruktur vereinbar.

#### Natur und Landschaft

Um den Belangen von Natur und Landschaft, in Hinblick auf eine schonende Einbindung der geplanten Wohngebäude in das Orts- und Landschaftsbild (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B II 3.1 Z) gerecht zu werden, bitten wir die Planung im Detail mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## **Ergebnis**

Bei Berücksichtigung der angeführten Belange stehen Erfordernisse der Raumordnung dem Änderungsbereich Anning Mitte-West der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sowie der 3. Änderung und Erweiterung des gleichnamigen Bebauungsplanes nicht entgegen.

## Anpassungen des Flächennutzungsplanes

Bereiche "Traunwalchen" an der Kapellenstraße und "Traunreut Mitte" zwischen Martin-Luther-Straße und Gartenstraße

Die Anpassungen des Flächennutzungsplanes im Bereich "Traunwalchen" an die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Bruckau" (rechtskräftig seit 23.08.2024) sowie im Bereich "Traunreut Mitte" an die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Misch- und Gewerbegebiet Stadtmitte" (rechtskräftig seit 31.08.2024) haben wir zur Kenntnis genommen.

In deren Rahmen wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen zur Errichtung von Kindertagesstätten geschaffen. Hierzu hatten wir mit Schreiben vom 15.07.2024 (Bereich Traunwalchen) bzw. 28.06.2024 (Bereich Traunreut Mitte) Stellung genommen und darin festgestellt, dass die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

### Bereich "Traunreut Mitte" südlich der Eichendorffstraße

Laut telefonischer Rücksprache mit der Stadt Traunreut beabsichtigt diese zudem das Areal der ehemaligen Post (ca. 0,44 ha), westlich der Staatsstraße St 2096, zwischen der Eichendorffstraße im Norden und der Elbestraße im Süden, zukünftig von Gemeinbedarfsfläche in ein Mischgebiet umzuwidmen. Hierfür sei die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Traunreut Mitte" vorgesehen, die sich jedoch noch nicht im Verfahren befinde.

Einer Umwidmung stünden Erfordernisse der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Aufgrund der Lage an der Staatsstraße St 2096 wären die Belange des Immissionsschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLpIG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 8) mit der zuständigen Fachbehörde abzuklären.

Mit freundlichen Grüßen

gez.