



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES STADTRATES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 25.10.2018
Beginn:	15:00 Uhr
Ende	16:30 Uhr
Ort:	im Großen Saal, Altbau, 3. OG, Rathaus Traunstein

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Kegel, Christian Oberbürgermeister

UW

Kaiser, Josef
Rieder, Albert
Steinmetz, Uwe

CSU

Fuchs, Christa	
Hümmer, Christian, Dr.	
Namberger, Stefan	
Schneider, Nikolaus	bis 16.15 Uhr
Schulz, Karl	
Zillner, Hans 2. Bürgermeister	

SPD

Forster, Peter
Hinterschnaiter, Josef
Sattler, Robert
Stockinger, Monika
Wiesholler-Niederlöhner, Waltraud 3. Bürgermeisterin

Bündnis 90 / Die Grünen

Hadulla, Stephan
Mörtl-Körner, Walburga
Stadler, Thomas

Traunsteiner Liste

Graf, Thomas, Dr. med.
Hoernes, Ulrike

Schriftführer/in

Macho, Andrea

Verwaltung

Bulka, Manfred
Dendorfer, Reinhold
Glaßl, Bernhard
Hagenauer, Richard
Hechfellner, Klaus
Hohenschutz, Stephan
Reichelt, Johannes
Spiegelsberger, Gerhard
Westermeier, Carola

Presse

Eichstädter, Xaver
Haberlander, Christine
Reiter, Klara
Wittenzellner, Andreas

Chiemgau24
Bayerischer Rundfunk
Traunsteiner Tagblatt
freier Journalist

Abwesende und entschuldigte Personen:

UW

Haider, Ernst
Lay, Ursula

entschuldigt (berufliche Gründe)
entschuldigt (berufliche Gründe)

CSU

Harrecker, Ernst
Thaler, Isabelle

entschuldigt (private Gründe)
entschuldigt (berufliche Gründe)

Bündnis 90 / Die Grünen

Schott, Wilfried

entschuldigt (berufliche Gründe)

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1** Bekanntgaben des Oberbürgermeisters
- 2** Aufstellung des Bebauungsplans „Daxerau“ der Stadt Traunstein zur Festsetzung eines allg. Wohngebiets; Beschlussfassung über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öfftl. Belange und der Öffentlichkeit sowie Satzungsbeschluss **2018/246**
- 3** Änderung des Flächennutzungsplans zur Erweiterung des Gewerbegebiets an der Industriestraße; Sachstandsbericht zur faunistischen Erfassung und speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) **2018/249**
- 4** Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung des süd-westlichen Teilstückes der Ortsstraße "Wimpasing-er Straße" im neuen Gewerbegebiet an der Hochstraße bei Seiboldsdorf **2018/133**
- 5** Ansiedlungsmodell Traunstorf Nordost - Vorstellung Vorentwurf **2018/248**
- 6** Kunst- und Kulturzentrum Klosterkirche mit Freianlagen; Gesamtkostendarstellung; Sachstandsinformation; Nachträge **2018/245**
- 7** Neubau FW-Gerätehaus Hochberg; LPH 2 - Vorentwurfsplanung, Kostenschätzung **2018/255**
- 8** Vereinbarung mit dem Zweckverband „kommunale Verkehrsüberwachung Südostbayern“ **2018/247**
- 9** Beteiligungsbericht 2017 **2018/244**
- 10** Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 27. September 2018
- 11** Anfragen und Wünsche - öffentlich -

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Bekanntgaben des Oberbürgermeisters
--------------	--

zur Kenntnis genommen dafür: 20 dagegen: 0 anwesend: 20

TOP 2	Aufstellung des Bebauungsplans „Daxerau“ der Stadt Traunstein zur Festsetzung eines allg. Wohngebiets; Beschlussfassung über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öfftl. Belange und der Öffentlichkeit sowie Satzungsbeschluss
--------------	--

mehrheitlich beschlossen dafür: 15 dagegen: 5 anwesend: 20

Nach Vorberatung im Planungsausschuss fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:

1. Der Stadtrat nimmt das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit voll inhaltlich zur Kenntnis und würdigt dieses wie folgt:

1.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1.1.1 Landratsamt Traunstein (Wasserrecht und Bodenschutz)

a) Überschwemmungsgebiete

Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die Auswirkungen der Realisierung der Planung auf die Hochwasserabflussverhältnisse für ein HQ₁₀₀ und ein HQ_{extrem} der Traun und des Röthelbachs sachverständig durch das aquasoli Ingenieurbüro untersuchen lassen. Dabei wurden auch die Auswirkungen auf Dritte durch die erforderlichen Geländeanhebungen im Plangebiet untersucht. Der Stadt liegt das hydrotechnische Gutachten „Allgemeines Wohngebiet Bauleitplanverfahren Daxerau Flurnummern 524, 525/1 Gemarkung Hochberg Stadt Traunstein“ des aquasoli Ingenieurbüros vom 30.01.2018 vor; es ist schlüssig und nachvollziehbar. Im Ergebnis hat die Realisierung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte und die angrenzenden Flächen.

b) Niederschlagswasserbeseitigung

Der Hinweis des Landratsamts Traunstein zur Niederschlagswasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Bebauungsplans muss nach Rücksprache mit dem Landratsamt Traunstein noch kein wasserrechtliches Verfahren eingeleitet werden.

1.1.2 Staatliches Bauamt Traunstein

Das Staatliche Bauamt Traunstein verweist in seiner Stellungnahme auf den mit der Stadt geführten Schriftverkehr wegen der Anbindung des Plangebiets an die Bundesstraße B 306 mittels Lichtsignalanlage. Gemäß der Email des Staatlichen Bauamts Traunstein vom 15.05.2018 handelt es sich bei dem Schriftverkehr um die E-mailkorrespondenz vom 16.08.2017 und vom 19.10.2017 sowie den Aktenvermerk vom 30.01.2018. Im Ergebnis ist das Staatliche Bauamt

Traunstein mit der Errichtung der Lichtsignalanlage einverstanden. Die Stadt wird die Lichtsignalanlage in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein errichten lassen. Mit der Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die Stadt bereits eine Vereinbarung zur Tragung der Kosten für die Errichtung und die Unterhaltung der Lichtsignalanlage geschlossen. Das Plangebiet wird durch die Lichtsignalanlage über eine ausreichend leistungsfähige Anbindung der Kreisstraße TS 29 an die Bundesstraße B 306 verfügen.

Die Hinweise zu den Straßenemissionen und der Erstattungsfähigkeit von Kosten für Lärmsanierungsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.

1.1.3 Landratsamt Traunstein (Tiefbauverwaltung)

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Tiefbauverwaltung des Landratsamts Traunstein mit der Aufstellung des Bebauungsplans einverstanden ist. Soweit auf die bisherigen Stellungnahmen verwiesen wird, waren diese bereits Gegenstand der Beschlüsse der Stadt vom 29.09.2016 bzw. vom 21.03.2018 im Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Stellungnahme vom 08.11.2016 war bereits Gegenstand des Beschlusses der Stadt vom 26.04.2018. In Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung am Landratsamt Traunstein wurden die Hinweise in der Stellungnahme vom 08.11.2016 bei der Fortschreibung und Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt.

1.1.4 Landratsamt Traunstein – Untere Naturschutzbehörde

a) Vermeidungsmaßnahmen saP

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geändert und fortgeschrieben. Für die Festsetzungen zum Artenschutz wurden die Ergebnisse des Gutachtens „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ („saP“) des Sachverständigen Dr. Christof Manhart vom 01.03.2017 berücksichtigt.

Nach Ansicht der Stadt stehen die artenschutzrechtlichen Anforderungen der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans nicht entgegen. Im Bebauungsplan sind die erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz festgesetzt worden. Ein Bebauungsplan kann städtebaulich gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich sein, wenn der Realisierung der Planung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände haben daher für die Bauleitplanung jedenfalls eine mittelbare Bedeutung. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan kann aber abgesehen werden, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Bauleitplanverfahrens sichergestellt werden kann. Ein Bebauungsplan ist insbesondere nicht vollzugsunfähig, wenn im Baugenehmigungsverfahren die Sicherstellung der artenschutzrechtlich erforderlichen Konfliktlösungsmaßnahmen möglich ist.

Es trifft zu, dass die Festsetzungen zur Errichtung eines Amphibienzauns sowie zur Begleitung und Dokumentation der Durchführung der Baumaßnahmen durch eine ökologische Bauaufsicht im Bebauungsplan gestrichen worden sind. Der Bebauungsplan enthält stattdessen entsprechende Hinweise. Nach der saP konnten im Geltungsbereich 1 keine Amphibien festgestellt werden. Auch gibt es im Geltungsbereich 1 keine potenziellen Landlebensräume für Amphibien. Es ist aber nicht auszuschließen, dass der entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereich 1 liegende Entwässerungsgraben von Amphibien als Wanderroute genutzt wird. Daher wurde die Erhaltung dieses Entwässerungsgrabens auch in Ziff. 6.1 der Festsetzungen durch Text sichergestellt. Bei der Errichtung eines Amphibienzauns handelt es sich um eine nur vorübergehende Maßnahme während der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Umsetzung dieser Maßnahme kann auch auf der Ebene der Baugenehmigung sichergestellt werden. Gleiches

gilt für die Begleitung und Dokumentation der Durchführung der Baumaßnahmen im Plangebiet durch eine ökologische Bauaufsicht. Die Stadt wird als zuständige untere Bauaufsichtsbehörde die Durchführung dieser Maßnahmen sicherstellen.

Es trifft auch zu, dass der Entwurf des Bebauungsplan in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Festsetzung enthielt, nach der der Abbruchvorgang zum Schutz der Fledermäuse von einem Fachmann zu begleiten ist. Nach Ansicht der Stadt ist nicht hinreichend bestimmt, welche Anforderungen an eine fledermauskundige Fachperson zu stellen sind. Daher hat sich die Stadt für die Formulierung in Ziff. 6.3 Satz 3 der Festsetzungen durch Text entschieden. Danach sind die Gebäude vor den Abbrucharbeiten nochmals auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

b) Lärmschutzwand

Die Stadt nimmt die Empfehlung zu den Materialien für die Errichtung der geplanten Lärmschutzwand im Geltungsbereich 2 zur Kenntnis. Die Empfehlung betrifft aber keine Frage, die im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans zu entscheiden oder festzusetzen ist.

Die Stadt folgt der Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde, nach der das im bisherigen Entwurf festgesetzte Vogelschutzglas mit UV-reflektierender transparenter Beschichtung nicht ausreichend wirksam gegen Vogelschlag ist. Die Festsetzung gem. Ziff. 7.1.1 Satz 3 der Festsetzungen durch Text wird daher unter Beachtung der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde insoweit geändert, dass nun sichtbar markiertes Vogelschutzglas mit Vogelschutzstreifen und Vogelschutzglas mit hochwirksamen Mustern zulässig ist. Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat ausdrücklich erklärt, dass sie mit der Änderung der Festsetzung einverstanden ist.

c) Ausgleich/Kompensationsfaktor

Die Stadt folgt der Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde, nach der für den Geltungsbereich 1 ein Kompensationsfaktor von 0,6 und für den Geltungsbereich 2 ein Kompensationsfaktor von 0,5 bei der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen ist. Auf die Geeignetheit von Minimierungsmaßnahmen zur Reduzierung des Kompensationsfaktors kommt es daher nicht mehr an. Die Darstellungen zur Eingriffsbilanzierung und zu den Ausgleichsmaßnahmen wurden im Umweltbericht insoweit überarbeitet und fortgeschrieben. Der danach zusätzlich erforderliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 420 m² wird über das Ökokonto der Stadt in Burghartsöd erbracht. Die Stadt hat bereits mit der Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 die zur Sicherung des Ausgleichs erforderliche Vereinbarung geschlossen. In diesem Vertrag hat sich die Stadt auch gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zur Durchführung des Ausgleichs über ihr Ökokonto verpflichtet.

1.1.5 Stadt Traunreut

Die Stadt nimmt die Bedenken der Stadt Traunreut zur Kenntnis. Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die Auswirkungen der Realisierung der Planung auf die Hochwassersituation sachverständig untersuchen lassen. Der Stadt liegt das hydrotechnische Gutachten „Allgemeines Wohngebiet Bauleitplanverfahren Daxerau Flurnummern 524, 525/1 Gemarkung Hochberg Stadt Traunstein“ des aquasoli Ingenieurbüros vom 30.01.2018 vor; es ist schlüssig und nachvollziehbar. Danach liegt das Plangebiet nicht im Überschwemmungsgebiet der Traun und des Röthelbachs bei einem HQ₁₀₀. Die Realisierung der Planung führt nicht zu einem Verlust von Retentionsraum. Im Ergebnis hat die Realisierung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte und die umliegenden Flächen. Nachteilige Auswirkungen durch ein verändertes Fließverhalten der Traun auf Ober-, Unter- und Seitenanlieger können ausgeschlossen werden. Das gilt auch für die Flächen im Gebiet der Stadt Traunreut.

1.1.6 Gemeinde Nußdorf

Soweit die Gemeinde Nußdorf auf ihre früheren Stellungnahmen vom 29.11.2017 und vom 18.05.2018 im Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans verweist, waren diese bereits Gegenstand der Beschlüsse der Stadt vom 21.03.2018 und vom 21.06.2018. Die Stadt hält an ihrer Auffassung in diesen Beschlüssen auch im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans fest.

Die Stadt nimmt die Bedenken der Gemeinde Nußdorf zur Kenntnis. Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die Auswirkungen der Realisierung der Planung auf die Hochwassersituation sachverständig untersuchen lassen. Der Stadt liegt das hydrotechnische Gutachten „Allgemeines Wohngebiet Bauleitplanverfahren Daxerau Flurnummern 524, 525/1 Gemarkung Hochberg Stadt Traunstein“ des aquasoli Ingenieurbüros vom 30.01.2018 vor; es ist schlüssig und nachvollziehbar. Danach liegt das Plangebiet nicht im Überschwemmungsgebiet der Traun und des Röthelbachs bei einem HQ_{100} . Die Realisierung der Planung führt nicht zu einem Verlust von Retentionsraum. Im Ergebnis hat die Realisierung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte und die umliegenden Flächen. Nachteilige Auswirkungen durch ein verändertes Fließverhalten der Traun auf Ober-, Unter- und Seitenanlieger können ausgeschlossen werden. Das gilt auch für die Flächen im Gebiet der Gemeinde Nußdorf.

1.1.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein – Untere Forstbehörde

Soweit die Untere Forstbehörde auf ihre Stellungnahmen vom 12.07.2016 (Az. 7716.2-309 ma-loh) im Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans und auf ihre Stellungnahme vom 07.11.2016 im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans verweist, waren diese Stellungnahmen bereits Gegenstand der Beschlüsse der Stadt vom 29.09.2016 und vom 26.04.2018.

Die Stadt hat die Hinweise der Unteren Forstbehörde zu den Gefahren durch Baumwurf im Geltungsbereich 1 im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Im Geltungsbereich 1 wurden durch Planzeichen und Festsetzung durch Text die Flächen gekennzeichnet, in denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen insbesondere gegen Baumwurf erforderlich sind. An der Ostseite des Geltungsbereichs 1 grenzt Wald direkt an das Plangebiet an. Der Waldbestand besteht überwiegend aus Eschen und Bergahorn. Die Eschen sind sämtlich von Eschentriebsterben befallen. Hier wurde ein Abstand von 30 m von den vorhandenen Bäumen berücksichtigt und entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Westen des Geltungsbereichs 1 befindet sich ebenfalls Wald, der aber nicht unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Dazwischen liegt die Ortsstraße Daxerau. Die maßgeblichen Bäume stehen ca. 5 m westlich der westlichen Grenze dieser Straße, die auf dem Grundstück Flst.-Nr. 182 verläuft. Außerdem liegt das Gelände tiefer als die Fläche im Plangebiet. Im Westen des Plangebiets wurde der Kennzeichnung deshalb ein Abstand von 25 m von der westlichen Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 182 zugrunde gelegt. Davon liegen etwa 19 m im Bebauungsplan. Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 kann als Pächterin der östlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche konkret umsturzgefährdete Bäume entfernen. Gleiches gilt für die bewaldete Fläche westlich des Geltungsbereichs 1, die im Eigentum der Stadt steht.

1.1.8 Regierung von Oberbayern (Höhere Landesplanungsbehörde)

Soweit die Regierung von Oberbayern auf ihre Stellungnahmen vom 27.06.2016, vom 15.11.2016, vom 06.12.2017 und vom 18.05.2018 im Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans verweist, waren diese bereits Gegenstand der Beschlüsse der Stadt vom 29.09.2016 bzw. 28.09.2017 bzw. 21.03.2018 bzw. vom 21.06.2018. Die Stadt hält an ihrer Auffassung in diesen Beschlüssen auch im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans fest. Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 15.11.2016 war bereits Gegenstand des Beschlusses der Stadt vom 26.04.2018. Die Regierung von Oberbayern weist zutreffend

darauf hin, dass der Entwurf des Bebauungsplans nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fortgeschrieben worden ist. Dabei wurden die Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern berücksichtigt.

Nach Ansicht der Stadt trägt der Bebauungsplans den raumordnungsrechtlichen Belangen des Hochwasserschutzes, von Natur und Landschaft sowie des Lärmschutzes ausreichend Rechnung.

Die Planung wahrt den Grundsatz Ziff. 7.2.5 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Gem. Ziff. 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Dazu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten und Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. Gleiches gilt für die Belange des Hochwasserschutzes im Sinne des Ziels B I 2 des Regionalplans Südostoberbayern („RP“). Danach sollen insbesondere Überschwemmungsgebiete grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden.

Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die Abflussverhältnisse für ein HQ₁₀₀ und ein HQ_{extrem} der Traun und des Röthelbachs sowie des Oberflächenwassers sachverständig durch das aquasoli Ingenieurbüro untersuchen lassen. Gegenstand dieser Untersuchung waren insbesondere die Auswirkungen der Realisierung der Planung. Der Stadt liegt das hydrotechnische Gutachten „Allgemeines Wohngebiet Bauleitplanverfahren Daxerau Flurnummern 524, 525/1 Gemarkung Hochberg Stadt Traunstein“ („Gesamtbericht“) des aquasoli Ingenieurbüros vom 30.01.2018 vor; es ist schlüssig und nachvollziehbar. Das Plangebiet liegt danach bereits heute nicht im Überschwemmungsgebiet der Traun oder des Röthelbachs für ein HQ₁₀₀. Im Ergebnis hat die Realisierung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte und die umliegenden Flächen. Die Realisierung der Planung führt auch nicht zu einem Verlust von Retentionsraum. Der Realisierung der Planung stehen daher die raumordnungsrechtlichen Anforderungen an den Hochwasserschutz nicht entgegen.

Die Planung wahrt den Grundsatz Ziff. 7.1.1 LEP. Gem. Ziff. 7.1.1 LEP sollen Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche im Geltungsbereich 1 ist bereits heute mit einer ca. 120 m langen und bis zu 10,70 Metern hohen Tennis- und Squashhalle bebaut. Das Landschaftsbild ist durch diese beachtliche Bebauung bereits heute vorbelastet. Die Realisierung der Planung wird das Landschaftsbild zwar verändern. Mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und zur Grünordnung, wird nach Ansicht der Stadt aber eine möglichst schonende Einbindung der Bebauung erreicht werden. Die Nachnutzung der Fläche im Geltungsbereich 1 ist nach Ansicht der Stadt städtebaulich auch sinnvoll und vermeidet die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen. Sie entspricht dem Grundsatz der Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Die Planung wahrt den Grundsatz Ziff. 7.1.6 LEP. Gem. Ziff. 7.1.6 G sollen die Lebensräume für wildlebende Arten gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden. Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die im Plangebiet vorkommenden Arten und die Auswirkungen durch die Realisierung der Planung sachverständig untersuchen lassen. Der Stadt liegt das Gutachten „Naturschutzrechtliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bebauungsplan Daxerau“ von Herrn Christof Manhart vom 01.03.2017 vor; es ist schlüssig und nachvollziehbar. Bei der Fortschreibung des Entwurfs des Bebauungsplans wurden die Ergebnisse der saP berücksichtigt. Nach Ansicht der Stadt stellen die Festsetzungen einen ausreichenden Artenschutz sicher. Die Erhaltung des Entwässerungsgrabens im Geltungsbereich 1 als mögliche Wanderroute für Amphibien ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

Die Stadt nimmt den Hinweis der Regierung von Oberbayern in der Stellungnahme vom 15.11.2016 zum Flächenmanagement zur Kenntnis. Das Flächenmanagement zur Mobilisierung der Entwicklungspotentiale im Gebiet der Stadt wird, wie von der Regierung von Oberbayern angeraten, aufgebaut bzw. fortgeführt und intensiviert.

Die Planung wahrt das Ziel B I 3.1 RP. Danach sollen in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten bleiben. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern. Nach der Begründung zu B I 3.1 RP sollen grundsätzlich zunächst Möglichkeiten außerhalb der landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiete in Betracht gezogen werden, wenn für eine Planung verschiedene Standorte in Frage kommen. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind aber keine Tabuzonen, in denen notwendige Entwicklungen nicht möglich sind.

Die Stadt hat mögliche und ernsthaft in Betracht kommende Alternativstandorte für die Planung geprüft. Der Bezugsraum dieser Prüfung umfasste das gesamte Gebiet der Stadt. Gleichwertig geeignete Alternativstandorte stehen im Gebiet der Stadt nicht zur Verfügung. Die Planung ist zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs auch erforderlich. Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche im Geltungsbereich 1 ist bereits heute mit einer ca. 120 m langen und bis zu 10,70 Metern hohen Tennis- und Squashhalle bebaut. Das Landschaftsbild ist durch diese beachtliche Bebauung bereits heute vorbelastet. Die Realisierung der Planung wird das Landschaftsbild zwar verändern. Durch das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und zur Grünordnung wird aber nach Ansicht der Stadt eine möglichst schonende Einbindung der Bebauung erreicht werden.

Die Planung wahrt das Ziel B II 3.1 RP. Gem. Ziel B II 3.1 RP 18 soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Auch diesem Ziel wird in beiden Geltungsbereichen entsprochen. Eine Zersiedelung der Landschaft findet nicht statt. Nach der Begründung des RP zu B II 3.1 ist eine Zersiedelung der Landschaft nur dann gegeben, wenn die Freiraumfunktion durch bauliche Tätigkeit in einer nach Situierung, Intensität oder Art übergebuhrlich gestört oder belastet wird. Verhindert werden sollen ungeordnete, (in sich) unzusammenhängende, in landschaftlich bedeutsamer Lage und/oder in abgesetzter Lage geplante Baugebiete ohne bauliche Konzeption.

Bei der Fläche des Geltungsbereichs 1 handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche. Die Planung basiert auf einer geordneten städtebaulichen Konzeption. Die Fläche des Geltungsbereichs 1 liegt nicht in abgesetzter Lage, sondern setzt die nördlich und südwestlich bereits vorhandene Siedlungsentwicklung fort. Im Geltungsbereich 2 wird kein Baugebiet festgesetzt. Eine Zersiedelung der Landschaft liegt nicht vor.

Die Planung stellt auch den erforderlichen Lärmschutz im Sinne des Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 BayLplG sicher. Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sachverständig von der Steger & Partner GmbH untersuchen lassen. Der Stadt liegt dazu die „Prognose der von den bestehenden Sportanlagen, von Anlagen nach TA Lärm sowie der Straßen in der Umgebung verursachten Geräuschimmissionen, Bebauungsplan „Daxerau“ der Großen Kreisstadt Traunstein für den Bereich südlich Schwimmbad“ („schalltechnische Untersuchung“) der Steger & Partner GmbH vom 08.03.2018 vor; sie ist schlüssig und nachvollziehbar. Dieses Gesamtgutachten berücksichtigt den aktuellen Stand der Planung. Es fasst die Ergebnisse aller für die Planung bislang durchgeführten immissionschutzrechtlichen Untersuchungen zusammen.

Im Ergebnis stehen die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bei Realisierung von verschiedenen Schallschutzmaßnahmen der Planung nicht entgegen. Die Stadt hat die Umsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sichergestellt. Diese wurden soweit möglich im Be-

bauungsplan festgesetzt. Es wird auch nicht zu einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte durch den Einsatz der Schreckschutzpistole auf dem Hundeplatz und den Betrieb der Asphaltstockbahnen nachts kommen. Die betroffenen Vereine haben gegenüber der Stadt schriftlich erklärt, die Schreckschutzpistole nach 22 Uhr nicht einzusetzen bzw. die Asphaltstockbahnen nach 22 Uhr nicht zu betreiben. Schließlich stellt die Stadt durch die Steuerung der in ihrem Eigentum stehenden Flutlichtanlage sicher, dass nachts die Immissionsrichtwerte durch sportliche Aktivitäten auf dem Röthelbachweiher im Winter nicht überschritten werden. Soweit Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte trotz dieser Maßnahmen verbleiben, werden sie von der Stadt im Ergebnis ihrer Abwägung als zumutbar angesehen und hingenommen. Dafür sind insbesondere die voraussichtlich jedenfalls sehr geringe Anzahl solcher Überschreitungen im Laufe eines Jahres und das dann hinnehmbare Maß der Überschreitungen maßgeblich. Soweit die Überschreitungen durch sportliche Aktivitäten auf dem Röthelbachweiher im Winter zur Tagzeit keine seltenen Ereignisse im Sinne der 18. BImSchV sind, sind sie im Ergebnis der Abwägung der Stadt jedenfalls nicht unzumutbar. Beim Eisstockschießen wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete nur durch das Eisstockschießen im nord-westlichen Teil des Röthelbach Weihers und nur um 0,5 dB (A) überschritten. Beim Eishockeyspielen wird der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete eingehalten. Wenn es überhaupt zu solchen Überschreitungen kommt, dann auf Grund der maßgeblichen Witterungsverhältnisse nur in sehr seltenen Fällen. Im Ergebnis der Abwägung der Stadt überwiegt das Interesse an der Ermöglichung der beabsichtigten Bebauung diese Nachteile.

Die Untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Traunstein hat mit Email vom 08.08.2018 bestätigt, dass durch die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auf ein verträgliches Maß reduziert werden können.

1.1.9 Landratsamt Traunstein (Untere Immissionsschutzbehörde)

Die Stadt nimmt den Hinweis der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Kenntnis, dass alle relevanten Lärmquellen erfasst und bewertet worden sind. Gleiches gilt für den Hinweis, dass durch die in der „Prognose der von den bestehenden Sportanlagen, von Anlagen nach TA Lärm sowie der Straßen in der Umgebung verursachten Geräuschimmissionen, Bebauungsplan „Daxerau“ der Großen Kreisstadt Traunstein für den Bereich südlich Schwimmbad“ („schalltechnische Untersuchung“) der Steger & Partner GmbH vom 08.03.2018 vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen einwirkende Geräusche auf ein verträgliches Maß reduziert werden können.

Die Stadt hat die Umsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sichergestellt. Diese wurden soweit möglich im Bebauungsplan festgesetzt. Es ist auch sichergestellt, dass keine unzumutbaren Immissionen vom Hundeplatz, den sportlichen Aktivitäten auf dem Röthelbachweiher im Winter und den Asphaltstockbahnen auf das Plangebiet einwirken. Der Freizeitsportverein Haslach e.V. hat mit Schreiben vom 09.08.2018 gegenüber der Stadt erklärt, dass die Asphaltstockbahnen nach 22 Uhr nicht betrieben werden. Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete durch die Immissionen der Asphaltstockbahnen nachts ist dadurch ausgeschlossen. Auch der Verein für Deutsche Schäferhunde Ortsgruppe Traunstein e.V. (SV OG Traunstein e.V.) hat mit Schreiben vom 09.08.2018 gegenüber der Stadt erklärt, die Schreckschutzpistole auf dem Hundeplatz nach 22 Uhr nicht mehr einzusetzen. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete durch den Einsatz der Schreckschutzpistole nachts ist dadurch ebenfalls ausgeschlossen. Die Stadt stellt durch die Steuerung der in ihrem Eigentum stehenden Flutlichtanlage sicher, dass nachts auf dem Röthelbachweiher im Winter keine sportlichen Aktivitäten ausgeübt werden können und somit die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV nicht überschritten werden.

Soweit Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte trotz dieser Maßnahmen verbleiben, werden sie von der Stadt im Ergebnis ihrer Abwägung als zumutbar angesehen und hingenommen. Dafür sind insbesondere die voraussichtlich jedenfalls sehr geringe Anzahl solcher Überschreitungen im Laufe eines Jahres und das dann hinnehmbare Maß der Überschreitungen maßgeblich. Soweit die Überschreitungen durch sportliche Aktivitäten auf dem Röthelbachweiher im Winter zur Tagzeit keine seltenen Ereignisse im Sinne der 18. BImSchV sind, sind sie im Ergebnis der Abwägung der Stadt jedenfalls nicht unzumutbar. In der schalltechnischen Untersuchung wurden zur Beurteilung der Verträglichkeit der Immissionen auch die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist zwar ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch Mischgebiete dienen aber dem Wohnen, so dass grundsätzlich keine mit der Wohnung unverträgliche Nutzung entsteht, wenn die Lärmbelastung nicht über das in einem Mischgebiet zulässige Maß hinausgeht. Beim Eisstockschießen wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete nur durch das Eisstockschießen im nordwestlichen Teil des Röthelbachweihers und nur um 0,5 dB (A) überschritten. Beim Eishockeyspielen wird der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete eingehalten. Wenn es überhaupt zu solchen Überschreitungen kommt, dann auf Grund der maßgeblichen Witterungsverhältnisse nur in sehr seltenen Fällen. Im Ergebnis der Abwägung der Stadt überwiegt das Interesse an der Ermöglichung der beabsichtigten Bebauung diese Nachteile.

1.1.10 Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Soweit das Wasserwirtschaftsamt auf seine Stellungnahmen vom 29.06.2016, vom 27.10.2016, vom 05.12.2017, vom 15.02.2018 und vom 22.05.2018 im Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans verweist, waren diese bereits Gegenstand der Beschlüsse der Stadt vom 29.09.2016, vom 28.09.2017, vom 21.03.2018 und vom 21.06.2018. Die Stadt hält an ihrer Auffassung in diesen Beschlüssen auch im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans fest. Die Stellungnahme vom 17.11.2016 im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans war bereits Gegenstand des Beschlusses der Stadt vom 26.04.2018 und wurde bei der Fortschreibung und Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Begründung sowie des Umweltberichts vor der Offenlage berücksichtigt.

Die Hinweise und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamts Traunstein wurden im laufenden Verfahren, insbesondere bei der Fortschreibung des hydrotechnischen Gutachtens „Allgemeines Wohngebiet Bauleitplanverfahren Daxerau Flurnummern 524, 525/1 Gemarkung Hochberg Stadt Traunstein“ („Gesamtbericht“) des aquasoli Ingenieurbüros vom 30.01.2018 berücksichtigt. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat mit Schreiben vom 15.02.2018 die Berücksichtigung seiner Hinweise und Empfehlungen gegenüber der Stadt bestätigt. Die Stadt nimmt den Hinweis des Wasserwirtschaftsamts Traunstein im Schreiben vom 29.06.2018 zur Kenntnis, dass sich hinsichtlich des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros keine neuen wirtschaftlich relevanten Sachverhalte ergeben haben.

Die Stadt hat dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein mit Email vom 29.08.2018 mehrere Fragen zur Bewertung des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros und der in der Offenlage von Einwendungsführern vorgelegten „Fachlichen Stellungnahme zum Hydrotechnischen Gutachten des IB Aquasoli zum Bauleitplanverfahren Daxerau, Flurnr. 524 & 525/1, Gem. Hochberg / Traunstein vom 30.01.2018“ („Stellungnahme“) des Ingenieurbüro Späth vom 22.06.2018 gestellt. Das Wasserwirtschaftsamt hat diese Fragen mit Schreiben vom 10.09.2018 beantwortet, soweit es sich nicht um spezielle Details und Einzelfragen handelte, die im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans nicht geprüft bzw. beantwortet werden können. Nach Ansicht des Wasserwirtschaftsamts Traunstein werden die Ergebnisse im Gesamtbericht des aquasoli Ingenieurbüros durch die Ausführungen in der Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth nicht in Frage gestellt. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat festgestellt, dass die hydrologischen Berechnungen des aquasoli Ingenieurbüros plausibel sind und auf der sicheren Seite liegen.

Die Einstufung des „Schwobergrabens“ als Gewässer 3. Ordnung stellt die Ergebnisse des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros ebenfalls nicht in Frage. Nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamts Traunstein geht vom „Schwobergraben“ keine Gefährdung für das Plangebiet aus. Es ist nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamts Traunstein auch nicht davon auszugehen, dass der Hochwasserabfluss des „Schwobergrabens“ durch die Realisierung der Planung nachteilig beeinflusst wird.

Nach Ansicht der Stadt sind durch das Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Traunstein vom 10.09.2018 die für die Aufstellung des Bebauungsplans maßgeblichen Fragen geklärt. Der Gesamtbericht des aquasoli Ingenieurbüros und sämtliche vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein in den Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans abgegebenen Stellungnahmen stellen eine sichere Grundlage für die Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Fragestellungen dar. Insbesondere hat das Wasserwirtschaftsamt Traunstein bestätigt, dass die Berechnungen im Gesamtbericht des aquasoli Ingenieurbüros auf der sicheren Seite liegen. Die Stadt sieht deshalb von der Beauftragung eines weiteren Gutachters ab.

a) Oberflächengewässer und Überschwemmungssituation

Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die Abflussverhältnisse für ein HQ_{100} und ein HQ_{extrem} der Traun und des Röthelbachs sowie des Oberflächenwassers sachverständig durch das aquasoli Ingenieurbüro untersuchen lassen. Gegenstand dieser Untersuchung waren insbesondere die Auswirkungen der Realisierung der Planung. Der Stadt liegt das hydrotechnische Gutachten „Allgemeines Wohngebiet Bauleitplanverfahren Daxerau Flurnummern 524, 525/1 Gemarkung Hochberg Stadt Traunstein“ („Gesamtbericht“) des aquasoli Ingenieurbüros vom 30.01.2018 vor; es ist schlüssig und nachvollziehbar. Das Plangebiet liegt danach bereits heute nicht im Überschwemmungsgebiet HQ_{100} der Traun und des Röthelbachs. Im Ergebnis hat die Realisierung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte und die umliegenden Flächen.

Eine hochwasserangepasste Bauweise wurde in der Planung berücksichtigt. Zum Schutz der Bebauung im Plangebiet wurde insbesondere die vom Gutachter empfohlene Geländeanhebung bei der Festsetzung der Höhenlage in den Bauräumen berücksichtigt. Dadurch ist sichergestellt, dass die Bebauung außerhalb des Risikogebiets für ein HQ_{extrem} der Traun und des Röthelbachs liegt.

Die Stadt hat sich bereits gegenüber der Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 zur Errichtung und Unterhaltung der Lärmschutzwand im Geltungsbereich 2 verpflichtet. Das Staatliche Bauamt Traunstein ist mit der Errichtung der Lärmschutzwand einverstanden. Die Stadt kann und wird sicherstellen, dass der Oberflächenwasserabfluss nach Errichtung der Lärmschutzwand keine nachteiligen Auswirkungen für Ober- und Unterlieger hat. Die Lärmschutzwand wird im Bereich der Flutmulde auf Stützen errichtet werden, die durch eine Querschnittsvergrößerung den Abflussquerschnitt nicht beeinträchtigen. Die Lärmschutzwand wird mit der Unterkante über dem anzunehmenden Wasserspiegel in der Flutmulde angeordnet werden. Für die Konstruktion wird von einer bordvollen Flutmulde ausgegangen. Die Flutmulde wird insoweit vertieft werden, dass die Lärmschutzwand mit der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe angeordnet werden kann und der bordvolle Wasserspiegel in der Flutmulde bis zur Unterkante der Lärmschutzwand reichen kann. Die bereits bestehenden Einlaufschächte zur Entlastung der Flutmulde bleiben erhalten.

b) Grundwasser

Die Stadt nimmt die Hinweise des Wasserwirtschaftsamts zum Grundwasser zur Kenntnis.

Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die Grundwasserverhältnisse im Geltungsbereich 1 sachverständig durch die Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH untersuchen lassen. Der Stadt liegen dazu die „Geotechnische Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse“ vom 14.11.2016, die „Geotechnische Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse 1. Folgebericht“ vom 10.11.2017 und die „Fortschreibung Stellungnahme Grundwasser“ vom 10.11.2017 vor; sie sind schlüssig und nachvollziehbar. Nach diesen Untersuchungen trägt die Planung den Belangen des Grundwasserschutzes im Plangebiet ausreichend Rechnung. Durch die vom Gutachter vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass die Planung zu keinen Veränderungen der Grundwasserverhältnisse führt und Auswirkungen einer Bebauung auf das Grundwasser bei Beachtung verschiedener Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden. Die Stadt hat mit der Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 bereits zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen einen städtebaulichen Vertrag geschlossen.

Auf der Fläche im Geltungsbereich 1 wurden bereits Grundwassermessstellen mit Datensammler installiert, die auch nach Abschluss der Baumaßnahmen im Plangebiet zur Beweissicherung und Dokumentation bestehen bleiben sollen. Die Stadt nimmt den Hinweis des Wasserwirtschaftsamts Traunstein zur Kenntnis, dass der Eingriff in das Grundwasser genehmigungspflichtig ist. Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Brauchwasser ist sichergestellt.

c) Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser

Es trifft zu, dass die Tiefgaragen und deren Abfahrten in den Schmutzwasserkanal entwässern werden. Die Stadt nimmt den Hinweis des Wasserwirtschaftsamts Traunstein zur Kenntnis, dass die Planung zur Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser abgestimmt worden ist und befürwortet wird. Eine Fortschreibung der Hinweise durch Text im Bebauungsplan ist nach Ansicht der Stadt nicht erforderlich. Nach Rücksprache mit der Unteren Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Traunstein muss auf der Ebene des Bebauungsplans noch kein wasserrechtliches Verfahren eingeleitet werden.

Die Flächen im Plangebiet sind nicht durch Altlasten verunreinigt.

1.2 Öffentlichkeit

1.2.1 Frau Marisa Lechner und Herr Wolfgang Lechner, vertreten durch RA Dr. Patzelt

Soweit die Einwendungsführer auf ihre Stellungnahmen vom 23.11.2016, vom 01.12.2017 und vom 18.05.2018 im Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans verweisen, waren diese bereits Gegenstand der Beschlüsse der Stadt vom 28.09.2017, vom 21.03.2018 und vom 21.06.2018. Die Stadt hält an ihrer Auffassung in diesen Beschlüssen auch im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans fest. Soweit die Einwendungsführer auf ihre Stellungnahme vom 16.11.2016 aus dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans verweisen, wurden die darin erhobenen Einwendungen bei der Fortschreibung des Entwurfs des Bebauungsplans der Begründung und des Umweltberichts berücksichtigt, soweit sie begründet waren. Teilweise sind die Einwendungen in der Stellungnahme vom 16.11.2016 durch die Fortschreibung des Entwurfs des Bebauungsplans sowie der Begründung und des Umweltberichts gegenstandslos geworden. Das gilt insbesondere für die Einwendungen, die die Aufhebung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Traun für das Plangebiet nicht berücksichtigen. Die Einwendungen in der Stellungnahme vom 16.11.2016 sind daher nur insoweit zu berücksichtigen, als sie auch für den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.08.2018 noch einen Sinn ergeben. Im Ergebnis sind die sich teilweise mehrmals in den Stellungnahmen wiederholenden Einwendungen nicht begründet. Im Einzelnen:

a) Subjektive Betroffenheit und Antragsbefugnis im Normenkontrollverfahren

Die Stadt nimmt die Ausführungen der Einwendungsführer zur subjektiven Betroffenheit und zur Antragsbefugnis im Normenkontrollverfahren zur Kenntnis. Eine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans ist dadurch nicht veranlasst.

Die Erschließung des südlich des Geltungsbereichs 1 des Bebauungsplans liegenden Teils der Daxerau ist möglich. Wie diese Flächen im Einzelnen zu erschließen sind, wenn der Bereich überplant werden sollte, ist aber nicht im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans zu entscheiden oder festzusetzen. Die Realisierung der Planung steht einer künftigen Überplanung des südlichen Teils der Daxerau nicht entgegen. Es trifft nicht zu, dass die Planung die bisherige Zufahrt der Einwendungsführer auf ihr Grundstück verschlechtert oder unverträgliche Nutzungskonflikte schafft. Letzteres gilt insbesondere für die von den Einwendungsführern gerügten Belange des Lärms, des Oberflächenwassers und des Grundwassers.

Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die Auswirkungen der Realisierung der Planung auf das Grundwasser sowie die Abflussverhältnisse bei einem Hochwasser HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} der Traun und des Röthelbachs sowie des Oberflächenwassers sachverständig untersuchen lassen. Es wurde insbesondere geprüft, ob die Planung negative Auswirkungen für die umliegenden Flächen hat. Der Stadt liegen dazu die „Geotechnische Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse“ der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH vom 14.11.2016, die „Geotechnische Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse 1. Folgebericht“ der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH vom 10.11.2017, die „Fortschreibung Stellungnahme Grundwasser“ der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH vom 10.11.2017 und das hydrotechnische Gutachten „Allgemeines Wohngebiet Bauleitplanverfahren Daxerau Flurnummern 524, 525/1 Gemarkung Hochberg Stadt Traunstein“ („Gesamtbericht“) des aquasoli Ingenieurbüros vom 30.01.2018 vor; sie sind schlüssig und nachvollziehbar. Im Ergebnis können die Auswirkungen einer Bebauung auf das Grundwasser bei Beachtung verschiedener Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden. Die Stadt hat mit der Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 bereits zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Die Realisierung der Planung hat auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Abflussverhältnisse bei einem HQ₁₀₀ oder HQ_{extrem} der Traun oder des Röthelbachs. Das gilt auch für Abflussverhältnisse des Oberflächenwassers. Die Realisierung der Planung führt auch nicht zu Beeinträchtigungen für Dritte und die angrenzenden Flächen. Das gilt auch für die Grundstücke der Einwendungsführer.

b) Fehlende Erforderlichkeit

Nach Ansicht der Stadt ist die Aufstellung des Bebauungsplans für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Es entspricht der städtebaulichen Konzeption der Stadt, die Fläche im Geltungsbereich 1 im Zuge einer Nachnutzung als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Die Planung trägt dazu bei, den dringenden Wohnungsbedarf in der Stadt zu decken. Die Nachnutzung dieser bereits genutzten Fläche ist auch städtebaulich sinnvoll und vermeidet die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen. Sie entspricht dem Grundsatz der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Nach Ansicht der Stadt ist es nicht erforderlich, wegen der Aufhebung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Traun für den Bereich der Daxerau nun die Planung auf die gesamte Daxerau zu erstrecken. Auch das Wasserwirtschaftsamt Traunstein verlangt das nicht. Die Überplanung des südlichen Teils der Daxerau bleibt gegebenenfalls einem separaten Bauleitplanverfahren vorbehalten.

aa) Die Planung widerspricht nicht dem „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept“ („ISEK“). Die Stadt hat durch die Firma Schirmer – Architekten und Stadtplaner potentielle Wohnungsbaustandorte im Gebiet der Stadt ermitteln lassen. Die Ergebnisse wurden der Stadt im November 2016 vorgelegt; sie sind schlüssig und nachvollziehbar. Im ISEK ist die Fläche des Plangebiets nicht als Fläche „Neues Wohnen etablieren“ dargestellt, weil im Zeitpunkt der Ermittlung der Wohnungsbaupotentiale noch nicht bekannt war, dass diese Fläche für eine Nachnutzung als Wohnungsbaustandort zur Verfügung steht. Es trifft nicht zu, dass die Fläche

im Geltungsbereich 1 wegen der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen im ISEK nicht als Fläche mit Wohnungsbaupotential dargestellt worden ist.

bb) Es handelt sich nicht um eine Gefälligkeitsplanung zu Gunsten der Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1. Gem. § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne in eigener Verantwortung der Stadt aufzustellen. Die Stadt verstößt nicht gegen diese Pflicht, wenn sie ihre Bauleitplanung auf Initiative eines Dritten betreibt. Die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans dient nicht der Gewinnmaximierung der Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1, sondern der Realisierung der städtebaulichen Konzeption der Stadt.

Die Planung beachtet den Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG und führt nicht zu einem unverträglichen Nutzungskonflikt mit den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen. Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sachverständig von der Steger & Partner GmbH untersuchen lassen. Der Stadt liegt dazu die „Prognose der von den bestehenden Sportanlagen, von Anlagen nach TA Lärm sowie der Straßen in der Umgebung verursachten Geräuschimmissionen, Bebauungsplan „Daxerau“ der Großen Kreisstadt Traunstein für den Bereich südlich Schwimmbad“ der Steger & Partner GmbH vom 08.03.2018 vor; sie ist schlüssig und nachvollziehbar. Im Ergebnis stehen die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bei Realisierung von verschiedenen Schallschutzmaßnahmen der Planung nicht entgegen. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Auch ist eine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte – oder Immissionsgrenzwerte durch den Einsatz der Schreckschusspistole auf dem Hundeplatz und den Betrieb der Asphaltstockbahnen nachts ausgeschlossen. Die betroffenen Vereine haben gegenüber der Stadt schriftlich erklärt, die Schreckschusspistole nach 22 Uhr nicht einzusetzen bzw. die Asphaltstockbahnen nach 22 Uhr nicht zu betreiben. Die Stadt stellt durch die Steuerung der in ihrem Eigentum stehenden Flutlichtanlage sicher, dass nachts die Immissionsrichtwerte durch sportliche Aktivitäten auf dem Röthelbachweiher im Winter nicht überschritten werden. Soweit Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte trotz dieser Maßnahmen verbleiben, werden sie von der Stadt im Ergebnis ihrer Abwägung als zumutbar angesehen und hingenommen. Dafür sind insbesondere die voraussichtlich jedenfalls sehr geringe Anzahl solcher Überschreitungen im Laufe eines Jahres und das dann hinnehmbare Maß der Überschreitungen maßgeblich. Soweit die Überschreitungen durch sportliche Aktivitäten auf dem Röthelbachweiher im Winter zur Tagzeit keine seltenen Ereignisse im Sinne der 18. BImSchV sind, sind sie im Ergebnis der Abwägung der Stadt jedenfalls nicht unzumutbar. Beim Eisstockschießen wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete nur durch das Eisstockschießen im nordwestlichen Teil des Röthelbach Weihers und nur um 0,5 dB (A) überschritten. Beim Eishockeyspielen wird der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete eingehalten. Wenn es überhaupt zu solchen Überschreitungen kommt, dann auf Grund der maßgeblichen Witterungsverhältnisse nur in sehr seltenen Fällen. Im Ergebnis der Abwägung der Stadt überwiegt das Interesse an der Ermöglichung der beabsichtigten Bebauung diese Nachteile.

Die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans steht nicht der weiteren Entwicklung von Bauland südlich des Geltungsbereich 1 entgegen. Die Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Flächen wurden soweit erforderlich sachverständig untersucht und bei der Planung berücksichtigt.

cc) Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans stellt keinen Etikettenschwindel dar. Nach der Konzeption der Stadt soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet realisiert werden. Gem. § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Der Planungsabsicht der Stadt steht es daher nicht entgegen, dass in den der Stadt vorliegenden Gutachten u.a. auch von der Realisierung von Wohnbebauung oder einer Wohnanlage gesprochen wird. Ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO prägt gerade eine vorwiegende Wohnbebauung. Im Plangebiet können und sollen auch die übrigen typischen Nutzungen des allgemeinen Wohngebiets realisiert werden. Es spricht auch nicht für einen Etikettenschwindel, dass der

Entwurf des Bebauungsplans nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geändert und fortgeschrieben worden ist; es liegt vielmehr im Wesen eines Bauleitplanverfahrens, dass die Planunterlagen bis zum endgültigen Satzungsbeschluss fortgeschrieben werden können.

Für die städtebauliche Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist es schließlich nicht erforderlich, dass die Stadt die Realisierung des allgemeinen Wohngebiets rechtlich durchsetzen können muss. Entscheidend ist aber, dass die Realisierung des allgemeinen Wohngebiets ihrer planerischen Intention entspricht und eine im Gebietstypus vorgesehene Durchmischung im Plangebiet auch möglich ist. Die Realisierung eines allgemeinen Wohngebiets entspricht der städtebaulichen Konzeption der Stadt und ist nach Ansicht der Stadt im Plangebiet auch möglich.

c) Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst; insbesondere verstößt er nicht gegen die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern („LEP“) und des Regionalplans Südostoberbayern („RP“):

Die Planung verstößt nicht gegen das Ziel 3.3 des LEP. Danach sind neue Siedlungsflächen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Der Geltungsbereich 1 ist an die bestehenden Siedlungseinheiten der Stadt angebunden. Das Plangebiet liegt nicht in abgesetzter Lage, sondern setzt die nördlich und südwestlich des Plangebiets bereits vorhandene Siedlungsentwicklung fort. Für die Einhaltung des Anbindegebots ist es nicht erforderlich, dass der gesamte Bereich der Daxerau überplant wird. Der Geltungsbereich 1 umfasst auch eine bereits in der Vergangenheit bereits bebaute bzw. als Sportanlage genutzte Fläche, auf der mit der Planung eine Nachnutzung realisiert werden soll. Die Planung der Stadt basiert auf einer geordneten städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt und nicht den Ergebnissen des ISEK widerspricht. Das Anbindegebot des LEP ist eingehalten. Auch nach Ansicht der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Oberbayern in ihrer Stellungnahme vom 15.11.2016 steht die Planung im Einklang mit dem Anbindegebot.

Die Planung verstößt nicht gegen das Ziel 3.2 des LEP. Danach sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Es handelt sich bei der Planung zwar nicht um eine klassische Innenentwicklung, dennoch entspricht die Planung diesem Ziel, da es sich um die Nachnutzung einer bereits baulich genutzten Fläche handelt. Im Gebiet der Stadt gibt es zurzeit keine Alternativstandorte für die Planung.

Der Bebauungsplan wahrt das Ziel B I 3.1 des RP. Die Stadt hat mögliche und ernsthaft in Betracht kommende Alternativstandorte für die Planung geprüft. Der Bezugsraum dieser Prüfung umfasste das gesamte Gebiet der Stadt. Gleichwertige geeignete Alternativstandorte stehen im Gebiet der Stadt nicht zur Verfügung. Es trifft nicht zu, dass die Stadt mit den Einwendungsführern die konkrete Bebauung ihres Grundstücks vorbesprochen hat. Der Stadt ist zwar der Wunsch der Einwendungsführer auf eine Überplanung ihres Grundstücks bekannt. Die Stadt hat den Einwendungsführern aber bereits zu Beginn des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens mitgeteilt, dass es nicht der aktuellen städtebaulichen Intention der Stadt entspricht, auch die südlich an den Geltungsbereich 1 anschließenden Flächen in der Daxerau in die Planung einzubeziehen und eine bauliche Nutzung zu ermöglichen. Dies bleibt vielmehr einer erneuten planerischen Entscheidung vorbehalten. Die Stadt hat gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine Planung für den gesamten Bereich der Daxerau ist nach Ansicht der Stadt städtebaulich zurzeit nicht erforderlich. Auch widerspricht die Planung nicht dem ISEK, vgl. 1.2.1 b) aa) des Beschlusses. Die Einwendungsführer haben gem. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB auch keinen Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die Stadt erkennt nicht, dass die Realisierung der Planung das Landschaftsbild zwar verändern wird. Es handelt sich aber um eine bereits heute mit einer ca. 120 m langen und bis zu 10,70 m hohen Tennis- und Squashhalle bebauten Fläche. Das Landschaftsbild ist durch diese beachtliche Bebauung bereits heute vorbelastet. Mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und zur Grünordnung wird nach Ansicht der Stadt eine möglichst schonende Einbindung der Bebauung erreicht werden. Es ist nach Ansicht der Stadt städtebaulich und gestalterisch auch günstiger, den ruhenden Verkehr zumindest teilweise in einer Tiefgarage unterzubringen als oberirdisch größere Stellplatzanlagen zu errichten. Da die Tiefgaragen zum Teil unter den Gebäuden errichtet werden sollen, also ohnehin bereits überbaute Flächen verwendet werden, wird durch die Tiefgaragen für den ruhenden Verkehr insgesamt weniger Fläche versiegelt als bei einer oberirdischen Anordnung.

Die Planung wahrt den Grundsatz B II 1 des RP. Danach soll sich die Siedlungsentwicklung in der Region an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Neue Flächen sollen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden. Die Innenentwicklung soll bevorzugt werden. Die weitere Siedlungsentwicklung soll an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. Nach der Begründung des RP zu B II 1 ist eine Siedlungsentwicklung vor allem dann ressourcenschonend, wenn sie neue Flächen nur in unbedingt notwendigem Umfang in ökologisch unempfindlichen Bereichen in Anspruch nimmt und solche Flächen intensiver als bisher nutzt. Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung orientiert sich an der vorhandenen Raumstruktur und führt diese ressourcenschonend weiter. Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans erstreckt sich auf eine in der Vergangenheit bereits bebaute bzw. als Sportanlage genutzte Fläche. Eine neue, d.h. bislang nicht genutzte Fläche wird durch die Planung daher nicht beansprucht. Es handelt sich zwar nicht um die klassische Innenentwicklung, dennoch entspricht die Planung diesem Ziel, da es sich um die Nachnutzung einer bereits baulich genutzten Fläche handelt. Die Siedlungsentwicklung im Plangebiet ist auch an den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet. Insbesondere sind die Versorgungseinrichtungen im Gebiet der Stadt vom Plangebiet gut zu erreichen. Auch nach Ansicht der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Oberbayern in der Stellungnahme vom 15.11.2016 steht die Planung im Einklang mit dem Grundsatz B II 1 des RP.

Die Planung wahrt das Ziel B II 3.2 des RP. Danach soll sich die Siedlungsentwicklung organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienenengebundenen Personennahverkehrs konzentrieren. Zu einer organischen Siedlungsentwicklung gehört nach der Begründung zu B II 3.2. des RP 18 auch der Bedarf für die natürliche Einwohnerzunahme. Die vorgesehene Bebauung dient der Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs im Gebiet der Stadt. Der Bahnhof und die Versorgungseinrichtungen im Gebiet der Stadt sind vom Plangebiet ebenfalls gut erreichbar.

Die Planung wahrt das Ziel B II 3.4 des RP. Gem. B II 3.4 des RP soll die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren Einzelhöfen und verstreut liegenden schützenswerten Weilern vor weiterer Siedlungstätigkeit bewahrt werden. Nach der Begründung zu B II 3.4 des RP sind zur Erhaltung der charakteristischen Siedlungstypen und zur Verhinderung der Zersiedlung, die Einzelhöfe, die einzelnen landwirtschaftlichen Gebäude und die schützenswerten Weiler unverfälscht zu bewahren. Der Geltungsbereich 1 umfasst eine bereits in der Vergangenheit bebaute bzw. als Sportanlage genutzte Fläche. Neue, d.h. bislang nicht genutzte Flächen werden durch die Planung nicht beansprucht. Die Fläche im Geltungsbereich 1 liegt nicht in abgesetzter Lage, sondern setzt die nördlich und südwestlich bereits vorhandene Siedlungsentwicklung fort. Es handelt sich nicht um ein Gebiet mit Einzelhöfen und verstreut liegenden schützenswerten Weilern. Im Geltungsbereich 2 wird kein Baugebiet festgesetzt. Eine Zersiedelung der Landschaft liegt nicht vor.

Die Planung wahrt das Ziel B IV 5.2 des RP 18. Danach soll die Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Nicht mehr genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. Auch diesem Ziel wird in beiden Geltungsbereichen des Bebauungsplans entsprochen. Der Geltungsbereich 1 umfasst eine in der Vergangenheit bereits bebaute bzw. als Sportanlage genutzte Fläche, die bereits heute durch Gebäude und jedenfalls auch teilweise durch Sportanlagen versiegelt ist. Es handelt sich um eine genutzte und weiterhin zur Nutzung vorgesehene Fläche, für die sich die Frage der Entsiegelung gem. B IV 5.2 Satz 2 des RP nicht stellt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung beachten das im allgemeinen Wohngebiet zulässige Maß der baulichen Nutzung.

d) Verstoß gegen das Entwicklungsgebot

Die Planung verstößt nicht gegen das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Flächennutzungsplans für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht dieser Darstellung. Die Stadt hat am 21.06.2018 den Feststellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Mit Schreiben vom 09.08.2018 hat die Stadt die Genehmigung der Regierung von Oberbayern beantragt. Die Genehmigung ist bislang noch nicht erteilt worden. Die Stadt wird den Bebauungsplan erst bekanntmachen, wenn die 4. Änderung des Flächennutzungsplans von der Regierung von Oberbayern genehmigt worden ist. Auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans erstreckte sich die Prüfung von Alternativstandorten auf das gesamte Gebiet der Stadt. Der Stadt liegen keine Anhaltspunkte für die Unwirksamkeit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans vor.

e) Festsetzungen

Die Einwendungen der Einwendungsführer in der Stellungnahme vom 16.11.2016 wurden bei der Änderung und Ergänzung des Entwurfs des Bebauungsplans vor dessen Offenlage berücksichtigt, soweit sie begründet waren. Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben eine Rechtsgrundlage, sind hinreichend bestimmt und auch städtebaulich erforderlich. Die jeweilige Rechtsgrundlage einer Festsetzung muss nicht im Bebauungsplan genannt werden.

aa) Art der baulichen Nutzung

Soweit die Einwendungsführer erneut die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets als Etikettenschwindel rügen, wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen unter 1.2.1 b) cc) verwiesen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets entspricht der städtebaulichen Konzeption der Stadt und ist daher auch gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich. In der Begründung zum Bebauungsplan wird die festgesetzte Art der baulichen Nutzung auch erläutert. Der Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO wird nur insoweit eingeschränkt, als die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Solche Nutzungen sind von der Stadt weder gewünscht noch sind sie aufgrund der weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans tatsächlich möglich.

bb) Maß der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht dem nach der BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt. Für die Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Diese Regelung ist insbesondere wegen der im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans zum Stellplatznachweis erforderlichen und deshalb geplanten Tiefgaragen getroffen worden. Nach Ansicht der Stadt ist es städtebaulich und gestalterisch günstiger, den ruhenden Verkehr zumindest teilweise in einer Tiefgarage unterzubringen als oberirdisch größere Stellplatzanlagen zu errichten. Da die Tiefgaragen zum Teil unter den Gebäuden errichtet werden sollen, also

ohnehin bereits überbaute Flächen verwendet werden, wird durch die Tiefgaragen für den ruhenden Verkehr insgesamt weniger Fläche versiegelt als bei einer oberirdischen Anordnung. Zusätzlich ist eine Mindestüberdeckung der Tiefgaragen mit Boden als Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Nach Ansicht der Stadt ist das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung auch unter Berücksichtigung der Versiegelung des Bodens städtebaulich erforderlich und angemessen.

Die Festsetzung durch Text, nach der von der im Geltungsbereich 1 festgesetzten Höhenlage abgewichen werden kann wurde vor der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geändert. Ziff. 2.3 der Festsetzungen durch Text bestimmt, dass von der im Geltungsbereich 1 festgesetzten Höhenlage OK FFB EG nach oben und unten um bis zu 0,3 m abgewichen werden darf. Die Festsetzung ist hinreichend bestimmt.

Auch die Festsetzung zur Ausbildung der obersten Geschosse bei Gebäuden mit 4 Vollgeschossen wurde vor der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geändert. Ziff. 3.4 der Festsetzungen durch Text bestimmt, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit vier Vollgeschossen das oberste Geschoss so auszubilden ist, dass seine Geschossfläche um mindestens 20 Prozent kleiner ist als die des darunterliegenden Geschosses. Diese Festsetzung ist hinreichend bestimmt und lässt sich auf § 16 Abs. 5 BauNVO stützen.

cc) Baugestaltung

Die Festsetzungen zur Baugestaltung wurden vor der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geändert und ergänzt. Der Bebauungsplan enthält verschiedene gestalterische Festsetzungen, die zusammen ein verträgliches Erscheinungsbild der beabsichtigten Bebauung und eine möglichst stimmige Einbindung in den Siedlungs- und Landschaftsraum gewährleisten sollen. Die Festsetzungen sind nach Ansicht der Stadt städtebaulich erforderlich. Auch sind die Festsetzungen hinreichend bestimmt und haben eine Rechtsgrundlage. Die Rechtsgrundlagen müssen nicht im Bebauungsplan zitiert werden.

Bei Gebäudeanbauten handelt es sich, wie sich aus Ziff. 3.1 der Festsetzungen durch Text ergibt, z.B. um Wintergärten. In Ziff. 3.5 der Festsetzungen durch Text sind auch die Bezugspunkte hinreichend bestimmt. Danach ist die maximale Höhe aller Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen mit 0,8 m ab der Oberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Für die Gestaltung von Hausgruppen setzt Ziff. 3.6 der Festsetzungen durch Text hinreichend bestimmt fest, dass diese profilgleich zu errichten sind.

dd) Garagen/Carports/Stellplätze/Tiefgaragen

Auch die Herstellung von Stellplätzen im Geltungsbereich 1 entspricht dem nach der BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Es trifft zu, dass gemäß der Festsetzung durch Text Ziff. 2.1 Satz 2 der Festsetzungen durch Text auf den Flächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Soweit die Einwendungsführer die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung rügen, wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen unter 1.2.1 f) II) dieses Beschlusses verwiesen.

Die Festsetzung zur Gliederung der Stellplätze durch Baumpflanzungen ist vor der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans fortgeschrieben worden. Sie ist hinreichend bestimmt. Gem. Ziff. 5.8 ist auf zusammenhängenden Stellplatzeinheiten von mindestens 5 Stellplätzen mindestens ein Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Die Baumscheibe muss einen Mindestdurchmesser von 2,0 m aufweisen.

ee) Grünordnung

Die Einwendungen der Einwendungsführer wurden bei Änderung und Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen vor der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans berücksichtigt, soweit sie begründet waren. Die Festsetzungen zur Grünordnung sollen eine der örtlichen Situation angemessene Gestaltung und Freiraumstruktur sicherstellen. Sie sind daher nach Ansicht der Stadt städtebaulich erforderlich.

Die Festsetzungen sind auch hinreichend bestimmt. Gem. Ziff. 5.3 der Festsetzungen durch Text ist der Wendehammer der Erschließungsstraße mittig durch Baumpflanzungen zu gliedern. Wie diese Gliederung aussehen kann, ergibt sich aus den als Hinweis in der Planzeichnung aufgenommenen Standortvorschlägen für Baumpflanzungen. Die Festsetzungen sind auch hinreichend bestimmt, soweit Anforderungen an Gehölze und deren Anpflanzung festgesetzt werden. Aufgrund dieser Festsetzungen kann die beabsichtigte Begrünung des Plangebiets realisiert werden.

ff) Artenschutz

Die Festsetzungen zum Artenschutz wurden vor der Offenlage des Bebauungsplans geändert und fortgeschrieben. Die Einwendungen der Einwendungsführer wurden dabei berücksichtigt, soweit sie begründet waren. Es trifft nicht zu, dass die Festsetzungen nicht hinreichend bestimmt sind. Die hinreichende Bestimmtheit der Festsetzungen ergibt sich aus dem vollständigen Wortlaut der jeweiligen Festsetzung. Die Festsetzungen stellen einen ausreichenden Artenschutz sicher. Den Festsetzungen liegen die Ergebnisse des Gutachtens „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ des Sachverständigen Dr. Christof Manhart vom 01.03.2017 zugrunde. Eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen und Zuwege ist unzulässig. Daher sind für die Beleuchtung Bewegungsmelder bzw. integrierte Zeitschaltuhren zu verwenden und Beleuchtungsintervalle sicherzustellen. Ein insektenfreundliches Leuchtmittel sind z.B. LED-Straßenbeleuchtungen neutralweiß. Mit den Zuwegen sind die Zuwege zu den geplanten Gebäuden gemeint. Eine seitlich strahlende Leuchte ist z.B. eine Kugelleuchte. Es sind Leuchten zu verwenden, deren Leuchtkegel nach unten gerichtet ist. Die Umsetzung der Regelungen in Ziff. 6.5. und 6.6 der Festsetzungen durch Text wird auf Ebene der Baugenehmigung sichergestellt werden.

gg) Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz sind hinreichend bestimmt und haben eine taugliche Rechtsgrundlage. Für die im Geltungsbereich 1 und 2 festgesetzten Lärmschutzwände sind jeweils untere und obere Bezugspunkte festgesetzt worden. Zur Gewährleistung eines effektiven Schallschutzes ist das bestehende Gelände beim Bau der Lärmschutzwände an den unteren Bezugspunkt anzugleichen. Für die Gewährleistung des erforderlichen Schallschutzes ist gem. Ziff. 7.1.2 der Festsetzungen durch Text in der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gem. Ziffer 7.1.2 der textlichen Festsetzungen“ festgesetzten Fläche nur die Errichtung einer Lärmschutzwand zulässig ist. Die Stadt hat sich bereits gegenüber der Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans in einem Vertrag verpflichtet, die Lärmschutzwand zeitlich so herzustellen, dass sie zum Zeitpunkt der Aufnahme der Nutzungen der Gebäude in den im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume „B1“ bis „B5“ im Geltungsbereich 1 im Sinne der Festsetzung durch Text Nr. 8 des Bebauungsplans fertiggestellt ist. Das Staatliche Bauamt Traunstein ist mit der Errichtung der Lärmschutzwand einverstanden. Auch die Errichtung der erforderlichen Lärmschutzwände und der Gebäude in den Bauräumen B 1 bis B 5 ist durch das bedingte Baurecht in Ziff. 8 der Festsetzungen durch Text sichergestellt. Diese Festsetzung regelt die sukzessive Bebauung im Plangebiet und stellt einen ausreichenden Schallschutz sicher.

hh) Bedingtes Baurecht

Die Realisierung des im Geltungsbereich 2 vorgesehenen Schallschutzes ist, wie unter 1.2.1 e) gg) dargestellt, sichergestellt. Auch für den Geltungsbereich 1 ist durch das in Ziff. 8 der Festsetzungen durch Text geregelte bedingte Baurecht der erforderliche Schallschutz sichergestellt. Die Aufnahme der Nutzungen der Gebäude im Geltungsbereich 1 ist erst nach Errichtung der Lärmschutzwände und der Gebäude in den festgesetzten Bauräumen „B1“ bis „B5“ unter Beachtung der festgesetzten Mindesthöhen mindestens im Rohbau und einschließlich der Fenster zulässig. Die Festsetzung der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. Ziff. 7.1.1 der textlichen Festsetzungen“ stellt sicher, dass auf diesen Flächen nur Schallschutzwände errichtet werden dürfen. Der immissionsschutzrechtliche Schutz des unbeplanten südlichen Teils der Daxerau ist nicht im Verfahren zur Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans zu entscheiden und festzusetzen.

ii) Hinweise

Es trifft nicht zu, dass die Stadt erforderliche Regelungen nur als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen hat. Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die Grundwasserverhältnisse im Geltungsbereich 1 sachverständig durch die Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH untersuchen lassen. Der Stadt liegen dazu die „Geotechnische Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse“ vom 14.11.2016, die „Geotechnische Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse 1. Folgebericht“ vom 10.11.2017 und die „Fortschreibung Stellungnahme Grundwasser“ vom 10.11.2017 vor; sie sind schlüssig und nachvollziehbar. Nach diesen Untersuchungen trägt die Planung den Belangen des Grundwasserschutzes im Plangebiet ausreichend Rechnung. Durch die vom Gutachter vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass die Planung zu keinen Veränderungen der Grundwasserverhältnisse führt und Auswirkungen einer Bebauung auf das Grundwasser bei Beachtung verschiedener Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden. Die Stadt hat mit der Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 bereits zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Nach Ansicht der Stadt genügt der Hinweis, dass mit einem erhöhten Grundwasserpegel zu rechnen ist und es empfohlen wird, die Keller wasserundurchlässig auszubilden.

Der Geltungsbereich 1 grenzt im Süden an im Außenbereich liegende und zurzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese landwirtschaftliche Nutzung ist mit der Nutzung im Plangebiet nicht unverträglich.

jj) Planerische Festsetzungen

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg im Süden des Geltungsbereich 1 ist städtebaulich erforderlich und auch hinreichend bestimmt. Sie soll eine Verbindungsmöglichkeit zu den südlich angrenzenden Flächen sicherstellen, wenn diese in einem späteren Verfahren ebenfalls überplant werden. Es trifft nicht zu, dass ein Fuß- und Radweg tatsächlich nicht realisiert und benutzt werden könnte; es kann insbesondere eine Brücke über den Entwässerungsgraben errichtet werden. Soweit die Einwendungsführer erneut die Erschließungsmöglichkeit des südlichen Teils der Daxerau rügen wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf 1.2.1 a) dieses Beschlusses verwiesen. Auch die Festsetzung der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg“ ist hinreichend bestimmt. Aus der Planzeichnung ergibt sich insbesondere der genaue Verlauf des geplanten Fußwegs. Die Stadt beabsichtigt den Gehweg der Öffentlichkeit im Wege der Widmung zur Verfügung zu stellen.

Es trifft nicht zu, dass der Bebauungsplan keine Mindesthöhe für die Lärmschutzwände festsetzt. Für die Lärmschutzwände im Geltungsbereich 1 ergibt sich die Mindesthöhe aus Ziff. 7.1.1 Sätze 8 und 9 der Festsetzung durch Text. Für die Lärmschutzwand im Geltungsbereich 2 ergibt sich die Mindesthöhe aus Ziff. 7.1.2 Satz 3 der Festsetzungen durch Text. Soweit die Einwendungsführer erneut rügen, dass im Geltungsbereich 1 und 2 die erforderlichen Schall-

schutzmaßnahmen nicht hinreichend verbindlich geregelt sind, wird zu Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen unter 1.2.1 gg) und hh) verwiesen.

Die Festsetzung schalldämmender Lüftungseinrichtungen durch Planzeichen in der Planzeichnung in Verbindung mit Ziff. 7.2 der Festsetzungen durch Text ist hinreichend bestimmt und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auch zulässig. Die Anforderungen an die schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ergeben sich aus Ziff. 7.2 der Festsetzungen durch Text.

Die Festsetzungen zu den Sichtdreiecken im Bebauungsplan wurden mit der Tiefbauverwaltung am Landratsamt Traunstein abgestimmt. Die Festsetzungen durch Planzeichen und gem. Ziff. 9 der Festsetzungen durch Text sind hinreichend bestimmt. Sie stellen sicher, dass die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrten auf die öffentlichen Straßen nicht beeinträchtigt werden.

Die Festsetzung der „Fläche für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser“ dient der Sicherung des an der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs 1 liegenden Entwässerungsgrabens. Die Fläche ist ausreichend groß dimensioniert.

Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs 1 wird der „Bebauungsplan für die Sportanlage Daxerau“, in Kraft getreten am 31.12.1988 aufgehoben. Diese Fläche ist in der Planzeichnung mit der Farbe „grau“ markiert. Es handelt sich nicht um eine negative Festsetzung. Nach Inkrafttreten des gegenständlichen Bebauungsplans besteht keine städtebauliche Erforderlichkeit mehr für die Fortgeltung der für diese Fläche geltenden Festsetzungen im „Bebauungsplan für die Sportanlage Daxerau“. Das gilt insbesondere für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Grünanlage – bauliche Sportanlage“.

Die Stadt hat die Gefahr von Baumwurf im Geltungsbereich 1 im Bebauungsplan berücksichtigt. Im Geltungsbereich 1 wurden durch Planzeichen und Text Flächen gekennzeichnet, in denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen insbesondere gegen Baumwurf erforderlich sind. An der Ostseite des Geltungsbereichs 1 grenzt Wald direkt an das Plangebiet an. Der Waldbestand besteht überwiegend aus Eschen und Berg-Ahorn. Die Eschen sind sämtlich von Eschentriebsterben befallen. Hier wurde ein Abstand von 30 m von den vorhandenen Bäumen berücksichtigt und entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Westen des Geltungsbereichs 1 befindet sich ebenfalls Wald, der aber nicht unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Dazwischen liegt die Ortsstraße Daxerau. Die maßgeblichen Bäume stehen ca. 5 m westlich der westlichen Grenze dieser Straße, die auf dem Grundstück Flst.-Nr. 182 verläuft. Außerdem liegt das Gelände tiefer als die Flächen im Plangebiet. Im Westen des Plangebiets wurde der Kennzeichnung deshalb ein Abstand von 25 m von der westlichen Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 182 zugrunde gelegt. Davon liegen etwa 19 m im Bebauungsplan. Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 kann als Pächterin der östlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche konkret umsturzgefährdete Bäume entfernen lassen. Gleiches gilt für die bewaldete Fläche westlich des Geltungsbereichs 1, die im Eigentum der Stadt steht. Ein Verstoß gegen das Konfliktbewältigungsgebot liegt nicht vor.

f) Abwägungsfehler

Die Einwendungen der Einwendungsführer in der Stellungnahme vom 16.11.2016 wurden bei der Fortschreibung der Begründung und des Umweltberichts vor der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans berücksichtigt, soweit sie begründet waren.

aa) Geltungsbereich 1

Die Stadt bleibt bei ihrer Ansicht, dass die Erweiterung des Geltungsbereichs 1 um die südlichen Flächen in der Daxerau städtebaulich nicht erforderlich ist. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen in diesem Beschluss unter 1.2.1 b) und c) verwiesen.

Die Beurteilung der technischen Infrastruktur von außerhalb des Plangebiets liegenden Flächen betrifft keine Frage, die im Verfahren zur Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans zu entscheiden oder festzusetzen ist.

Es ist zutreffend, dass der Gebäudebestand und die bestehenden Außenanlagen für die Realisierung der beabsichtigten Bebauung beseitigt werden müssen.

bb) Geltungsbereich 2

Die Stadt hat sich bereits gegenüber der Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 zur Errichtung der Lärmschutzwand im Geltungsbereich 2 vertraglich verpflichtet. Die Kosten für die Errichtung der Lärmschutzwand trägt die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1.

cc) Art der baulichen Nutzung

Soweit die Einwendungsführer erneut einen Etikettenschwindel rügen, wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen unter 1.2.1 b) cc) dieses Beschlusses verwiesen.

dd) Weitere Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind Mindesthöhen für die Lärmschutzwände im Geltungsbereich 1 festgesetzt, vgl. dazu 1.2.1 e) jj) dieses Beschlusses. Das bedingte Baurecht ist rechtlich wirksam festgesetzt, vgl. dazu 1.2.1 e) hh) dieses Beschlusses.

Die Gefahr durch Baumwurf wurde von der Stadt ausreichend berücksichtigt, vgl. dazu 1.2.1 e) jj) dieses Beschlusses.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und zur Grünordnung wird nach Ansicht der Stadt eine möglichst schonende und stimmige Einbindung der Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum erreicht werden. Die Stadt verkennt nicht, dass die Realisierung der Planung das Landschaftsbild zwar verändern wird. Es handelt sich aber um eine bereits heute mit einer ca. 120 m langen und bis zu 10,70 m hohen Tennis- und Squashhalle bebauten Fläche. Das Landschaftsbild ist durch diese beachtliche Bebauung aber bereits heute vorbelastet.

Soweit die Einwendungsführer erneut die rechtliche Sicherung der Errichtung der Lärmschutzwand im Geltungsbereich 2 rügen, wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen unter 1.2.1 f) bb) dieses Beschlusses verwiesen.

ff) Stadt- und Landschaftsbild

Die Stadt nimmt die pauschale Rüge der Einwendungsführer in der Stellungnahme vom 29.06.2018 zur Kenntnis. Die Stadt bleibt aber bei ihrer Ansicht, dass kein unverträglicher Eingriff durch die Planung in das Stadt- und Landschaftsbild vorliegt. Die Realisierung des Bebauungsplans wird zwar das Erscheinungsbild der überplanten Flächen verändern. Auch wenn der Bereich bereits jetzt durch die große Baumasse des Tenniscenters und durch die weiteren Gebäude und die Tennisplätze vorgeprägt ist, entsteht durch die Nachnutzung als Wohnungsbaustandort ein zusätzlicher Eingriff in das Landschaftsbild. Anstelle der bisher großen Gebäude soll im Zuge der Nachnutzung eine Bebauung mit Einzelgebäuden entstehen. Zu deren Schutz vor Lärmimmissionen ist außerdem die Errichtung von Lärmschutzwänden erforderlich, die insgesamt erhebliche Ausmaße erreichen, aber aufgrund der bereits dargestellten Anforderungen an den erforderlichen Schallschutz auch nicht kleiner ausgeführt werden können.

Um den damit verbundenen neuen Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Grünordnung, die eine nach Ansicht der Stadt der örtlichen Situation angemessene Gestaltung und Freiraumstruktur sicherstellen. Die Höhe der Bebauung entlang der Kreisstraße TS 29 kann aufgrund der Anforderungen an den Schallschutz nicht geringer festgesetzt werden. Die gewählte Lösung einer Kombination aus Gebäuden und transparenter Lärmschutzwand ist allerdings ein geringerer Eingriff als ein durchgehendes Gebäude entlang der Kreisstraße TS 29. Die zulässige Wandhöhe der Gebäude nimmt von Norden nach Süden ab, um eine nicht zu massive Wirkung des neuen Gebietes zu erzielen und gleichzeitig die Vorgaben des Schallschutzes einzuhalten.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Lärmschutzwand im Geltungsbereich 2 fachgerecht zu begrünen ist. Die Einzelheiten der Begrünung sind auf der Ebene der Baugenehmigung zu entscheiden.

gg) Verkehr

Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die Verkehrssituation in der Daxerau sachverständig untersuchen lassen. Der Stadt liegen dazu die verkehrstechnische Untersuchung „Bebauungsplanverfahren Wohnbebauung Daxerau in Traunstein“ der Modus Consult Ulm GmbH vom 15.08.2017 („verkehrstechnische Untersuchung“) und das Kurzgutachten zu den verkehrlichen Wirkungen der Planungen in der Daxerau des Ingenieurbüros Ingevost vom 23.02.2017 vor. Die Ergebnisse sind schlüssig und nachvollziehbar. Danach können die bereits heute bestehenden Verkehrsprobleme im Bereich der Einmündung der Kreisstraße TS 29 in die Bundesstraße B 306 (die „Einmündung“) durch die Errichtung einer Lichtsignalanlage gelöst werden. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die Leistungsfähigkeit der Einmündung bei der Überlagerung von Bestandsverkehr, Schwimmbadverkehr und dem zusätzlich zu erwartenden Verkehr aus dem Plangebiet eine sehr gute Verkehrsqualität hat. Die verkehrstechnische Untersuchung berücksichtigt für die Leistungsfähigkeitsberechnung der Einmündung auch eine künftige Wohnnutzung im südlichen Teil der Daxerau. Für die Entwicklung dieser Flächen gibt es bislang aber keine konkrete Planung. Der Berechnung wurden daher Zahlen für das zu erwartende Neuverkehrsaufkommen zugrunde gelegt, die der Größe der Fläche und ihrer Nutzbarkeit entsprechen. Im Ergebnis hat die Einmündung auch bei Berücksichtigung von zusätzlichem Verkehr aus dem südlichen Teil der Daxerau noch eine gute Verkehrsqualität.

Die Erschließung des Plangebiets ist gesichert; insbesondere ist das Plangebiet ausreichend an die Ortsstraße Daxerau angeschlossen. Es trifft nicht zu, dass die Stadt die künftige Erschließung des südlichen Teils der Daxerau nicht beachtet hat. Auch ist die Realisierung der Planung nicht mit der landwirtschaftlichen Nutzung des südlichen Teils der Daxerau unverträglich. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen unter 1.2.1 a) dieses Beschlusses verwiesen.

hh) Lärm

Soweit die Einwendungsführer erneut einen Eikettenschwindel rügen, wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf 1.2.1 b) cc) dieses Beschlusses verwiesen.

Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sachverständig untersucht lassen. Dazu gehören die Immissionen durch das angrenzende Schwimmbad, die umliegenden Straßen, die Asphaltstockbahnen am Röthelbachweiher, den Hundeplatz südöstlich der Asphaltstockbahnen, die Schießanlage der Jagdschützengesellschaft Traunstein e.V. und die Sportausübungen auf dem Röthelbachweiher im Winter. Auch die mit der Realisierung der Planung verbundenen zusätzlichen Lärmimmissionen durch zusätzlichen Verkehr auf den an die Bundesstraße B 306 angrenzenden und bebauten Grundstücken wurden untersucht. Der Gutachter hat bei der Beurteilung der Immissionen die jeweils einschlägigen Regelwerke angewandt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen fasst die

„Prognose der von den bestehenden Sportanlagen, von Anlagen nach TA Lärm sowie der Straßen in der Umgebung verursachten Geräuschimmissionen“ vom 08.03.2018 der Steger & Partner GmbH zusammen. Sie liegt der Stadt vor und ist schlüssig sowie nachvollziehbar. Im Ergebnis stehen die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bei Realisierung von verschiedenen Schallschutzmaßnahmen der Planung nicht entgegen. Die Stadt hat die Umsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sichergestellt.

Soweit die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete tags durch die Immissionen des Schwimmbads an der Nordfassade der Gebäude in den Bauräumen B1 bis B5 überschritten werden, wurden die zum Schutz der Bebauung erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. In den Nordfassaden der Bauräume B 1 bis B 5 sind zu öffnende Fenster von zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen im Sinne der Nr. 1.2 a) des Anhangs 1 der 18. BImSchV ausgeschlossen. Auch sind die erforderliche Wandhöhe von Gebäuden in den Bauräumen B 1 bis B 5, die erforderliche Höhe und Ausgestaltung der Lärmschutzwände und die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Auch die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete tags und nachts durch Immissionen des Straßenverkehrs im Plangebiet können durch Schallschutzmaßnahmen ausgeschlossen werden. Zwar sind neben den bereits im Geltungsbereich 1 festgesetzten Lärmschutzwänden weitere aktive Schallschutzmaßnahmen insbesondere im Bereich der B 306 für das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet nicht möglich. Es lässt sich aber durch passiven Schallschutz sicherstellen, dass die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet nicht überschritten werden. Die Anforderungen an den erforderlichen baulichen Schallschutz wurden vom Gutachter sachverständig ermittelt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Es wird auch nicht zu einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte durch den Einsatz der Schreckschuttpistole auf dem Hundeplatz und den Betrieb der Asphaltstockbahnen nachts kommen. Der Freizeitsportverein Haslach e.V. hat mit Schreiben vom 09.08.2018 gegenüber der Stadt erklärt, dass die Asphaltstockbahnen nach 22 Uhr nicht betrieben werden. Mit Schreiben vom 09.08.2018 hat der Verein für Deutsche Schäferhunde Ortsgruppe Traunstein e.V. (SV OG Traunstein e.V.) gegenüber der Stadt erklärt, die Schreckschuttpistole nach 22 Uhr nicht einzusetzen. Die Stadt stellt schließlich durch die Steuerung der in ihrem Eigentum stehenden Flutlichtanlage sicher, dass nachts die Immissionsrichtwerte durch sportliche Aktivitäten auf dem Röthelbachweiher im Winter nicht überschritten werden. Im Ergebnis ist also sichergestellt, dass nachts durch den Betrieb des Hundeplatz und der Asphaltstockbahnen sowie den sportlichen Aktivitäten auf dem Röthelbachweiher im Winter keine unzumutbaren Immissionen auf das Plangebiet einwirken.

Soweit die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete durch sportliche Aktivitäten auf dem Röthelbachweiher im Winter zur Tagzeit überschritten werden, handelt es sich aufgrund der typischen Wetterverhältnisse jedenfalls überwiegend um seltene Ereignisse im Sinne des § 5 Abs. 5 in Verbindung mit Nr. 1.5 des Anhangs 1 der 18. BImSchV. Die demnach maßgeblichen 18 Tage werden jedenfalls regelmäßig nicht überschritten, da der Röthelbachweiher aufgrund der typischen Witterungsverhältnisse in der Regel an nicht mehr als 18 Tagen im Jahr eine Eisschicht bildet, die diese Nutzungen ermöglicht. Dies ist allerdings auch nicht ausgeschlossen. Nach Ansicht der Stadt wirken im Ergebnis aber keine unzumutbaren Immissionen auf das Plangebiet ein. Dafür sind insbesondere die voraussichtlich jedenfalls sehr geringe Anzahl solcher Überschreitungen im Laufe eines Jahres und das dann hinnehmbare Maß der Überschreitungen maßgeblich. Es überwiegt daher das Interesse an der Ermöglichung der beabsichtigten Bebauung die Nachteile.

Die 16. BImSchV ist zwar unmittelbar nicht anwendbar, weil kein erheblicher baulicher Eingriff erfolgte. Die Beurteilung der schalltechnischen Situation erfolgte aber sicherheitshalber auch in Anlehnung an die 16. BImSchV. Soweit die Einwendungsführer erneut rügen, dass die Lärm-

schutzwand im Geltungsbereich 2 nicht hinreichend gesichert sind, wird zu Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen unter 1.2.1 e) gg) dieses Beschlusses verwiesen.

Auch die Durchführung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Anwesen Daxerau 23 und 25 ist rechtlich hinreichend sichergestellt. Die Stadt hat dazu mit der Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 eine entsprechende vertragliche Vereinbarung geschlossen. Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 erstattet danach der Stadt die Kosten für die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen. Die Eigentümer der Anwesen Daxerau 23 und 25 haben gegenüber der Stadt einen Rechtsanspruch auf Erstattung der Kosten für eine schalltechnische Überprüfung der Schalldämmung der vorhandenen Außenbauteile gemäß den Anforderungen der 24. BImSchV durch einen Sachverständigen und für die erforderliche und tatsächlich durchgeführten Maßnahmen des passiven Schallschutzes. Einen Anspruch auf Vorlage des geschlossenen Vertrags haben die Einwendungsführer nicht.

Die Stadt bleibt bei ihrer Ansicht, dass die Planung im Ergebnis zu keinem unlösbaren Nutzungskonflikt mit den Immissionen der bestehenden Emissionsquellen aufgrund von unzumutbaren Immissionen im Plangebiet führt. Soweit Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte trotz der Schallschutzmaßnahmen verbleiben, werden sie von der Stadt im Ergebnis ihrer Abwägung als zumutbar angesehen und hingenommen. Dafür sind insbesondere die voraussichtlich jedenfalls sehr geringe Anzahl solcher Überschreitungen im Laufe eines Jahres und das dann hinnehmbare Maß der Überschreitungen maßgeblich.

ii) Oberflächenwasser

Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die Abflussverhältnisse des Oberflächenwassers sachverständig durch das aquasoli Ingenieurbüro untersuchen lassen. Gegenstand dieser Untersuchung waren insbesondere die Auswirkungen durch die Realisierung der Planung. Der Stadt liegt das hydrotechnische Gutachten „Allgemeines Wohngebiet Bauleitplanverfahren Daxerau Flurnummern 524, 525/1 Gemarkung Hochberg Stadt Traunstein“ des aquasoli Ingenieurbüros vom 30.01.2018 vor („Gesamtbericht“); es ist schlüssig und nachvollziehbar. Im Ergebnis hat die Realisierung der Planung danach keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte und die angrenzenden Flächen.

Der Gesamtbericht ersetzt alle früheren hydrotechnischen Gutachten. Soweit die Einwendungsführer auf frühere hydrotechnische Gutachten verweisen, ist eine Stellungnahme der Stadt daher nicht erforderlich. Die früheren hydrotechnischen Gutachten sind nicht beurteilungsrelevant. Der Gesamtbericht fasst in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein alle bisherigen hydrotechnischen Untersuchungen unter Beachtung neuer Daten für die Niederschlagshöhen bei Starkregenereignissen und den sich aus dem am 05.01.2018 in Kraft getretenen Hochwasserschutzgesetz II ergebenden Anforderungen an die Bauleitplanung zusammen. Alle Hinweise und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamts Traunstein wurden bei der Erstellung des Gesamtberichts beachtet. Die Berechnungen im Gesamtbericht wurden mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmt. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat mit Schreiben vom 15.02.2018 die Berücksichtigung seiner Hinweise und Empfehlungen im Gesamtbericht bestätigt. Mit Schreiben vom 29.06.2018 hat das Wasserwirtschaftsamt Traunstein darauf hingewiesen, dass sich hinsichtlich des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros keine neuen wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte ergeben haben.

Die Stadt hat dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein mit Email vom 29.08.2018 mehrere Fragen zur Bewertung des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros und der in der Offenlage von Einwendungsführern vorgelegten „Fachlichen Stellungnahme zum Hydrotechnischen Gutachten des IB Aquasoli zum Bauleitplanverfahren Daxerau, Flurnr. 524 & 525/1, Gem. Hochberg / Traunstein vom 30.01.2018“ („Stellungnahme“) des Ingenieurbüro Späth vom 22.06.2018 gestellt. Das Wasserwirtschaftsamt hat diese Fragen mit Schreiben vom 10.09.2018 beantwortet, soweit es sich nicht um spezielle Details und Einzelfragen handelte, die im Rahmen des Verfah-

rens zur Aufstellung des Bebauungsplans nicht geprüft bzw. beantwortet werden können. Nach Ansicht des Wasserwirtschaftsamts Traunstein werden die Ergebnisse im Gesamtbericht des aquasoli Ingenieurbüros durch die Ausführungen in der Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth nicht in Frage gestellt. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat festgestellt, dass die hydrologischen Berechnungen des aquasoli Ingenieurbüros plausibel sind und auf der sicheren Seite liegen.

Die Einstufung des „Schwobergrabens“ als Gewässer 3. Ordnung stellt die Ergebnisse des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros ebenfalls nicht in Frage. Nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamts Traunstein geht vom „Schwobergraben“ keine Gefährdung für das Plangebiet aus. Es ist nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamts Traunstein auch nicht davon auszugehen, dass der Hochwasserabfluss des „Schwobergrabens“ durch die Realisierung der Planung nachteilig beeinflusst wird.

Nach Ansicht der Stadt sind durch das Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Traunstein vom 10.09.2018 die für die Aufstellung des Bebauungsplans maßgeblichen Fragen geklärt. Der Gesamtbericht des aquasoli Ingenieurbüros und sämtliche vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein in den Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans abgegebenen Stellungnahmen stellen eine sichere Grundlage für die Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Fragestellungen dar. Insbesondere hat das Wasserwirtschaftsamt Traunstein bestätigt, dass die Berechnungen im Gesamtbericht des aquasoli Ingenieurbüros auf der sicheren Seite liegen. Die Stadt sieht deshalb von der Beauftragung eines weiteren Gutachters ab.

Im Gesamtbericht wird nicht die rein landwirtschaftliche Nutzung des südlichen Teils der Daxerau unterstellt. Derzeit wird der südliche Teil der Daxerau aber landwirtschaftlich genutzt.

Ob die geplante Rohrleitung DN 400 auch für den südlichen Teil der Daxerau ausreichend ist und genutzt werden kann, betrifft keine Frage, die im Verfahren zur Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans zu entscheiden und darzustellen ist. Die Stadt hat die Herstellung und den dauerhaften Betrieb der geplanten Rohrleitung DN 400 im bereits mit der Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 geschlossenen Erschließungsvertrag sichergestellt. Einen Anspruch auf Vorlage des Erschließungsvertrags haben die Einwendungsführer nicht.

Die Auswirkungen der Planung auf den Abfluss des Oberflächenwassers wurden auch für die angrenzenden Flächen untersucht. Dazu gehört auch das Grundstück der Einwendungsführer. Für die zukünftige Nutzung des südlichen Teils der Daxerau gibt es keine konkrete Planung. Daher musste eine solche Planung auch nicht berücksichtigt werden.

jj) Grundwasser

Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die Grundwasserverhältnisse sachverständig durch die Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH untersuchen lassen. Der Stadt liegen dazu die „Geotechnische Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse“ vom 14.11.2016, die „Geotechnische Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse 1. Folgebericht“ vom 10.11.2017 und die „Fortschreibung Stellungnahme Grundwasser“ vom 10.11.2017 vor; sie sind schlüssig und nachvollziehbar. Nach diesen Untersuchungen trägt die Planung den Belangen des Grundwasserschutzes im Plangebiet ausreichend Rechnung. Durch die vom Gutachter vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass die Realisierung der Planung zu keinen Veränderungen der Grundwasserverhältnisse führt. Die Auswirkungen einer Bebauung im Plangebiet auf das Grundwasser können bei Beachtung verschiedener Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden. Es trifft nicht zu, dass sich die Grundwassersituation im südlichen Teil der Daxerau verschlechtert. Zur Sicherung der Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen haben die Stadt und die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 einen

städtebaulichen Vertrag geschlossen. Die im Plangebiet zur hydrogeologischen Beweissicherung errichteten Grundwassermessstellen mit Datensammler für die Bewertung des südlichen Bereichs der Daxerau erfüllen ihren Zweck. Die Datensammler in den Grundwassermessstellen sind auch ausreichend abgesichert. Die Stadt weist die Einwendungsführer aber darauf hin, dass ein unsachgemäßes Öffnen der Schachtdeckel zu Beschädigungen an den Datensammlern bzw. deren Funktionsfähigkeit führen kann und daher ein Öffnen durch unbefugte Dritte zu unterbleiben hat.

kk) Alternativenprüfung

Die Ausführungen zur Alternativenprüfung wurden vor der Offenlage des Bebauungsplans ergänzt und fortgeschrieben. Die Einwendungen der Einwendungsführer wurden berücksichtigt, soweit sie begründet waren. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird für die Alternativenprüfung auf die Ausführungen unter 1.2.1 b) aa) und c) dieses Beschlusses verwiesen. Im Zeitpunkt der Erstellung des ISEK war nicht bekannt, dass die Fläche im Plangebiet für eine Nachnutzung zur Verfügung steht. Es trifft auch nicht zu, dass es für die Alternativenprüfung auf die Nutzungsabsicht der Stadt nicht ankommt. Die städtebauliche Konzeption der Stadt muss im Plangebiet auch realisierbar sein.

Es fehlt auch nicht die Alternativenprüfung zur Situierung innerhalb des Planbereichs. Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Ergebnisse der umfangreichen Untersuchungen durch Sachverständige, insbesondere zum Immissionsschutz. Nördlich des Plangebietes liegt das Freibad der Stadt. Für die im Geltungsbereich 1 geplante Bebauung muss gewährleistet sein, dass diese keinen unzulässigen Immissionen aus dem Betrieb des Schwimmbads ausgesetzt ist. Dazu muss die erste Baureihe geschlossen sein und eine Höhe erreichen, die den Schallschutz für die dahinterliegende Bebauung gewährleistet. Für den Schallschutz ist neben der Höhe der Abschirmung (d.h. der Gebäudehöhe) auch die Lage entscheidend. Um den Schallschutz zu gewährleisten, wurde eine Kombination aus Einzelgebäuden und einer gebäudehohen transparenten Schallschutzwand gewählt. Ein einziger langer Baukörper würde zwar ebenfalls den Schallschutz sichern, ist aber aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Aus den Anforderungen des Schallschutzes ergibt sich auch die Notwendigkeit einer 4-geschossigen Bebauung entlang der Kreisstraße TS 29, da nur so auch der Schallschutz für die dahinterliegenden Bereiche sichergestellt werden kann. Auch bei einer niedrigeren Bebauung müsste die Lärmschutzmaßnahme die festgesetzte Höhe erreichen, die Gebäude also überragen; dies ist von der Stadt aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Um die Gebäudehöhe optisch zu mindern, sind entlang der Kreisstraße TS 29 auch flach geneigte Pultdächer zulässig, ebenso ist festgesetzt, dass das oberste Geschoss mindestens 20 % weniger Geschossfläche aufweisen muss als die darunterliegenden Geschosse. Auf diese Weise entsteht ein zurückgesetztes oberstes Geschoss.

Es trifft nicht zu, wie die Einwendungsführer in ihrer Stellungnahme vom 16.11.2016 rügen, dass die Realisierung der Planung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung verletzt und wegen der Dichte der Bebauung eine städtebauliche Fehlentwicklung ist. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist auch zur Gewährleistung des Schallschutzes erforderlich. Im Übrigen ist das im allgemeinen Wohngebiet zulässige Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden. Die Stadt bleibt bei ihrer Ansicht, dass die Realisierung der Planung auch einer künftigen Überplanung des südlichen Teils der Daxerau nicht entgegensteht.

ll) Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde vor der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans umfassend überarbeitet. Die Einwendungen der Einwendungsführer in der Stellungnahme vom 16.11.2016 wurden berücksichtigt, soweit sie begründet waren. Der Umweltbericht wurde auf Grundlage der gesetzlichen Anforderungen erstellt und entspricht den Vorgaben der Anlage 1 des BauGB.

Soweit die Einwendungsführer erneut einen Etikettenschwindel rügen, wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf 1.2.1 b) cc) verwiesen. Es wurden insoweit auch die maßgeblichen Immissionsricht- und Immissionsgrenzwerte berücksichtigt.

Zutreffend wird unter 5.4.1.1 des Umweltberichts hingewiesen, dass im Plangebiet Vorbelastungen durch die Lärmeinwirkungen durch den Verkehr, das Freibad, die Asphaltstockbahn, den Hundeplatz, die sportlichen Aktivitäten auf dem Röthelbachweiher im Winter und den Schützenstand vorliegen. Im Tennis- und Squashcenter gab es in der Vergangenheit auch bereits eine genehmigte Wohnnutzung.

Die Einwendungsführer rügen pauschal, dass die rechtliche Sicherung nicht ausreichend ist, ohne anzugeben, welche rechtliche Sicherung gemeint ist. Soweit die Einwendungsführer die rechtliche Sicherung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen meinen, trifft das nicht zu. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen unter 1.2.1 e) gg), e) hh) und f) hh) dieses Beschlusses verwiesen.

Im Umweltbericht wird zutreffend der Bestand für das Schutzgut „Erholung/siedlungsnaher Freiraum“ mit gering beurteilt. Für die Beurteilung der Erholungsfunktion ist auf den tatsächlichen Zustand und nicht auf die zulässige Nutzungsart abzustellen. Auch die Gesamterheblichkeit der Auswirkungen der Realisierung der Planung auf das Schutzgut Erholung ist zutreffend als gering beurteilt worden. Es gehen durch die Realisierung der Planung nur Flächen mit geringer Erholungsfunktion verloren. Die Realisierung der Planung hat zwar Auswirkungen auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum. Diese Auswirkungen sind aber wegen der geringen Aufenthaltsqualität und des geringen Erholungswerts der Fläche im Geltungsbereich 1 auch insgesamt als gering einzustufen.

Nach Ansicht der Stadt stehen die artenschutzrechtlichen Anforderungen der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans nicht entgegen. Im Bebauungsplan sind die erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz festgesetzt. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände haben für die Bauleitplanung zwar nur mittelbare Bedeutung. Ein Bebauungsplan kann aber städtebaulich gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich sein, wenn der Realisierung der Planung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Im Bebauungsplan kann von einer abschließenden Konfliktbewältigung abgesehen werden, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Verfahrens sichergestellt werden kann.

Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die im Plangebiet vorkommenden Arten und die Auswirkungen durch die Realisierung der Planung sachverständig untersuchen lassen. Der Stadt liegt das Gutachten „Naturschutzrechtliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bebauungsplan Daxerau“ von Herrn Christof Manhart vom 01.03.2017 vor; es ist schlüssig und nachvollziehbar. Im Ergebnis sind danach im Plangebiet keine Amphibien festgestellt worden; es gibt im Plangebiet auch keine potenziellen Landlebensräume für Amphibien. Potentielle Landlebensräume können daher auch unter Berücksichtigung der Wanderaktivitäten von Amphibien durch den Vollzug des Bebauungsplans nicht betroffen sein. Nach den Ausführungen im Gutachten ist es nicht auszuschließen, dass der entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereich 1 liegende Entwässerungsgraben von Amphibien als Wanderroute genutzt wird. In Ziff. 6.1 der Festsetzungen durch Text wurde daher festgesetzt, dass der Entwässerungsgraben als Wanderroute für Amphibien zu erhalten ist. Soweit der Gutachter für die Dauer der Baumaßnahmen im Plangebiet die Errichtung eines Amphibienzauns für erforderlich hält, kann diese nur vorübergehende Maßnahme auch auf der Ebene der Baugenehmigung sichergestellt werden. Gleiches gilt, soweit die Durchführung der Baumaßnahmen von einer ökologischen Bauaufsicht zu begleiten ist. Die Stadt wird als zuständige untere Bauaufsichtsbehörde die Durchführung dieser Maßnahmen sicherstellen.

Zutreffend weist der Umweltbericht darauf hin, dass nur geringe Auswirkungen auf Tiere durch die Errichtung der im Geltungsbereich 1 und 2 erforderlichen Lärmschutzwände zu erwarten sind. Für die Ausgestaltung der Lärmschutzwand im Geltungsbereich 1 ist gemäß Ziff. 7.1.1 Satz 3 der Festsetzungen durch Text zur Verhinderung von Vogelschlag nur spezielles Vogelschutzglas zulässig. Die Lärmschutzwände haben keine abriegelnde Wirkung für bodenlebende Tiere, weil diese zu beiden Seiten der Schallschutz-Gebäudelinie in den Bauräumen B 1 bis B 5 Ausweichmöglichkeiten haben. Auch für die Lärmschutzwand im Geltungsbereich 2 kann ein Vogelschlag durch die festgesetzte fachgerechte Begrünung ausgeschlossen werden. Die Bepflanzung der Lärmschutzwand reduziert die Beeinträchtigung des natürlichen Lebensraums.

Die Ausführungen zum Schutzgut Boden sind zutreffend im Umweltbericht beschrieben. Es trifft nicht zu, dass die Grundflächenzahl im Bebauungsplan mit 0,8 festgesetzt ist. Im Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Grundfläche darf aber durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Zur Aufrechterhaltung der Bodenfunktionen ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einer Überdeckung mit Erdreich von mindestens 0,4 m ausgeführt werden müssen. Die Fläche im Geltungsbereich 1 ist auch bereits durch Verkehrs- und Sportflächen sowie Gebäude mit unterschiedlicher Intensität versiegelt. Es liegt nur noch im westlichen Teil des Geltungsbereichs 1 kleinflächig ein natürlicher Bodenaufbau vor. Durch die Realisierung der Planung kommt es zu einer Mehrversiegelung. Die Fläche ist aber bereits heute mit einer ca. 120 m langen und bis zu 10,70 m hohen Tennishalle bebaut. Im Ergebnis ist die Gesamterheblichkeit der Auswirkungen auf den Boden als mittel zu bewerten. Zwar kommt es durch die Realisierung der Planung zu einer Mehrversiegelung gegenüber dem Ausgangszustand. Diese zusätzliche Versiegelung ist aber im Verhältnis zu einem neuen Wohnstandort auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen mit natürlichem Bodenaufbau von geringerer Erheblichkeit. Soweit durch die Realisierung der Planung auch Tiefgaragen errichtet werden, ist für die Aufrechterhaltung der Bodenfunktion durch die Festsetzung Ziff. 5.9 der Festsetzungen durch Text eine ausreichende Überdeckung der Tiefgaragen mit Oberboden sichergestellt.

Der Umweltbericht enthält auch auf Seite 44 in Abbildung 14 und 15 Darstellungen des Planzustands beim Oberflächenwasserabfluss. Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die Abflussverhältnisse des Oberflächenwassers sowie die Abflussverhältnisse bei einem HQ_{100} und einem HQ_{extrem} der Traun und des Röthelbachs sachverständig durch das aquasoli Ingenieurbüro untersuchen lassen. Der Stadt liegt das hydrotechnische Gutachten „Allgemeines Wohngebiet Bauleitplanverfahren Daxerau Flurnummern 524, 525/1 Gemarkung Hochberg Stadt Traunstein“ („Gesamtbericht“) des aquasoli Ingenieurbüros vom 30.01.2018 vor; es ist schlüssig und nachvollziehbar. Im Ergebnis hat die Realisierung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte und die umliegenden Flächen. Das gilt auch für die im Plangebiet liegenden Grundstücke. Auch nach Ansicht des Wasserwirtschaftsamts Traunstein im Schreiben vom 10.09.2018 sind die hydrologischen Berechnungen des aquasoli Ingenieurbüros plausibel und liegen auf der sicheren Seite.

Es trifft zu, dass es sich beim HQ_{100} um ein hundertjährliches und beim HQ_{extrem} um ein tausendjährliches Hochwasser handelt. Der redaktionelle Fehler hat aber keine Auswirkungen für die Beschreibung der Überschwemmungsgebiete im Umweltbericht. Die Abbildungen 12 und 13 im Umweltbericht zeigen, dass eine Fläche im nordöstlichen Teil des Grundstücks der Einwendungsführer im faktischen Überschwemmungsgebiet der Traun und des Röthelbachs liegt. Bei der amtlichen Ermittlung des Überschwemmungsgebiets der Traun und des Röthelbachs wurde die im Plangebiet bestehende Rohrleitung DN 400 nicht berücksichtigt. Dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein ist diese Tatsache bekannt und wurde auch gegenüber dem aquasoli Ingenieurbüro bestätigt. Das aquasoli Ingenieurbüro hat die Rohrleitung DN 400 bei der Untersuchung des Überschwemmungsgebiets der Traun und des Röthelbachs berücksichtigt. Aufgrund der bestehenden Rohrleitung DN 400 liegt eine Teilfläche des Grundstücks der Einwendungsführer im faktischen Überschwemmungsgebiet der Traun und des Röthelbachs. Das

Ausmaß der überschwemmten Teilfläche zeigen die Darstellungen im Umweltbericht und im Gesamtbericht. Die Abbildungen 16 bis 19 enthalten die Darstellung der Planzustände der Überschwemmungsgebiete der Traun und des Röthelbachs bei einem HQ₁₀₀. Der Grundwasserstand steht der Planung nicht entgegen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen unter 1.2.1 f) jj) dieses Beschlusses verwiesen. Soweit im Umweltbericht unter 5.4.4.2 auf Sicherungsmaßnahmen verwiesen wird, sind solche für den Entwässerungsgraben gemeint. Dazu gehören Maßnahmen zur Gewährleistung der ordnungsmäßigen Wasserableitung im Entwässerungsgraben. Der Umweltbericht weist zutreffend darauf hin, dass auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens die Funktionsfähigkeit des Entwässerungsgrabens ebenfalls sichergestellt werden kann. Soweit die Einwendungsführer erneut die rechtliche Sicherung der geplanten Rohrleitung DN 400 rügen, wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf 1.2.1 f) ii) dieses Beschlusses verwiesen. Die Abbildungen der Differenzspiegelbetrachtungen wurden aufgrund der Ergebnisse der hydrotechnischen Untersuchungen des vom aquasoli Ingenieurbüro erstellt. Der Stadt liegen keine Anhaltspunkte für die Fehlerhaftigkeit der Differenzspiegelbetrachtungen vor. In der Gesamtschau ist die Gesamterheblichkeit der Auswirkungen der Realisierung der Planung auf das Schutzgut Wasser zutreffend als gering zu beurteilen.

Gemäß Ziff. 2 c) der Anlage 1 BauGB sind die geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen zu beschreiben. Es trifft nicht zu, dass im Umweltbericht nur Beispiele zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen genannt werden. Die Maßnahmen sind konkret und hinreichend bestimmt beschrieben. Neben der Maßnahme wird auch ihre Umsetzung beschrieben. Die Umsetzung ist soweit möglich und erforderlich auch durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt. Die rechtliche Sicherung der Maßnahmen muss nicht im Einzelnen beschrieben werden. Die Optimierung der Fuß- und Radweganbindung beschreibt die im Geltungsbereich 1 festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg bzw. Fuß- und Radweg. Gegenüber dem Ausgangszustand liegt eine Verbesserung insbesondere auch hinsichtlich der Verkehrssicherheit vor. Nach Ansicht der Stadt ist diese Verbesserung auch erforderlich.

Zur Optimierung des Entwässerungsgrabens auf der Ost- und Südseite als Amphibienwanderstrecke gehört u.a. die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, die zu einer verbesserten Verschattung führt und damit zu geringeren Wassertemperaturen. Eine tierökologisch angepasste Beleuchtung ist im Bebauungsplan unter Ziff. 6.2 der Festsetzungen durch Text festgesetzt. Es handelt sich um eine insektenfreundliche LED-Beleuchtung, deren Leuchtkegel nach unten gerichtet ist und den Verzicht auf Beleuchtungsanlagen entlang der Eingrünung im Plangebiet. Der Bebauungsplan enthält unter Ziff. 5 (Grünordnung) mehrere Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung der zur Bebauung vorgesehenen Fläche und der Erschließungsstraße. Es trifft auch zu, dass durch die Umnutzung des bereits teilweise versiegelten Plangebiets und die damit verbundene Wiedernutzbarmachung der Fläche die Neuversiegelung landwirtschaftlicher Flächen verhindert wird. Die Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche hat gleichermaßen für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser Relevanz. Im Geltungsbereich 1 ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es trifft daher zu, dass nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt ein Baugebiet realisiert werden soll, das vorwiegend dem Wohnen dient.

Es bleibt nicht offen, welche geeignete Maßnahmen zur Sicherung der Grundwasserströmungen durchzuführen sind. Dazu gehören die ausdrücklich genannten Dükerleitungen, Rieselpackungen unter den Gebäuden im Plangebiet. Aus Ziff. 5.9 der Festsetzungen durch Text ergibt sich auch die ausreichende Überdeckung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Auch hinsichtlich des Schutzgutes „Landschaftsbild“ sind die dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen hinreichend bestimmt; sie sind schlüssig und wurden soweit möglich im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Grünordnung ist im Bebauungsplan auch hinreichend bestimmt und rechtlich durch Festsetzungen gesichert. Der Bebauungsplan enthält mehrere Festsetzungen durch Text, die eine angemessene Grünordnung im Plangebiet sicherstellen. Auch enthält der Bebauungsplan mehrere Standortvorschläge für Baumpflanzungen durch Hinweis in der Planzeichnung. Bei der Abbildung 24 im Umweltbericht handelt es sich um eine städtebauliche Skizze, die beispielhaft die Umsetzung der Grünordnung zeigt und nicht verbindlich ist. Im Umweltbericht muss nicht die Anzahl der Baumpflanzungen im Einzelnen ermittelt werden. Die für das Plangebiet erforderliche Begrünung wurde sachverständig ermittelt und durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Zutreffend wird im Umweltbericht darauf hingewiesen, dass die Weiterführung der bestehenden Nutzung keine Alternative ist, da die bisherige Nutzung als Tennis- und Squashanlage aufgegeben wurde und ein Nachfolger nicht zur Verfügung stand bzw. steht. Soweit die Einwendungsführer erneut eine Gefälligkeitsplanung rügen, wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen unter 1.2.1 b) bb) dieses Beschlusses verwiesen.

Die Darstellung des Szenarios einer gewerblichen Nutzung ist nicht abwegig. Selbstverständlich sind bei diesem Szenario auch andere gewerbliche Nutzungen als die Nutzung als Lagerfläche vorstellbar, soweit sie mit der in der Umgebung liegenden Bestandsbebauung verträglich sind. Im Umweltbericht müssen aber nicht alle im Plangebiet möglichen gewerblichen Nutzungen dargestellt werden.

Im Umweltbericht wird für das Szenario des Leerstands die Entstehung einer Sukzessionsvegetation beschrieben. Die Ansicht der Einwendungsführer trifft daher nicht zu.

Auch das Szenario einer Nutzung des Plangebiets als Freizeitgelände ist zutreffend beschrieben. Es handelt sich dabei aber um eine städtebauliche Planungsalternative, die nicht der Konzeption der Stadt entspricht. Soweit die Einwendungsführer erneut eine Gefälligkeitsplanung rügen, wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf 1.2.1 b) bb) dieses Beschlusses verwiesen. Es fehlt auch nicht die Nullvariante. Im Umweltbericht werden die unterschiedlichen Szenarien für den Fall dargestellt, dass der Bebauungsplan nicht realisiert wird. Gemäß Anlage 1 BauGB sind im Umweltbericht nur die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten darzustellen. Der Umweltbericht stellt die in Betracht kommenden Planungsalternativen dar. Im Verfahren zur Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans mussten zahlreiche Erkenntnisse aus Untersuchungen durch Sachverständige berücksichtigt werden; insbesondere aus den hydrotechnischen, verkehrstechnischen und den immissionsschutzrechtlichen Untersuchungen. Die überbaubaren Grundstücksflächen, das Maß der baulichen Nutzung und die Erschließung wurden auf Grundlage dieser Erkenntnisse im Bebauungsplan festgesetzt. Soweit die Einwendungsführer erneut die Erschließungsmöglichkeit des südlichen Teils der Daxerau rügen wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf 1.2.1 a) dieses Beschlusses verwiesen.

Es trifft nicht zu, dass auf Seite 46 des Umweltberichts im Geltungsbereich 2 ein Hochwasserkonflikt mit der Traun dargestellt ist. Die Darstellungen auf Seite 46 des Umweltberichts zeigen das Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ und eine Differenzspiegelbetrachtung für den Röthelbach im Geltungsbereich 1. Es trifft auch nicht zu, dass im Geltungsbereich 2 ein Hochwasserkonflikt mit der Traun besteht. Die Fläche im Geltungsbereich 2 liegt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Traun; sie liegt auch außerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{ext-rem} der Traun.

Im Umweltbericht werden zutreffend die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen im Geltungsbereich 2 beschrieben. Durch die Errichtung der Lärmschutzwand wird die Fläche im Geltungsbereich 2 teilweise versiegelt. Die Versiegelung ist aber keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen. Soweit die Errichtung der Lärmschutzwand in Natur und Landschaft eingreift, wird der Ein-

griff ausgeglichen. Die Prognose unter Ziff. 5.9 des Umweltberichts stellt zutreffend die Folgen der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Im Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Für die Ermittlung der durch die Realisierung der Planung verursachten Versiegelung ist daher eine GRZ von 0,4 zu berücksichtigen. Die Versiegelungsbilanz berücksichtigt auch, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Der Bestand der Versiegelung ist zutreffend dargestellt. Erforderlich ist eine differenzierende Betrachtung des Versiegelungsgrads der bestehenden Flächen im Plangebiet. Eine Asphaltfläche ist anders zu beurteilen als ein Tennisplatz. Ein Tennisplatz ist nicht vollständig versiegelt und daher nicht mit dem gleichen Versiegelungsgrad wie eine vollversiegelte Asphaltfläche zu berücksichtigen. Die Einstufung des Versiegelungsgrads eines Tennisplatzes orientiert sich am Abflussbeiwert. Der Abflussbeiwert gibt an, wieviel Wasser auf der Fläche abfließen oder versickern kann. Für Tennisplätze liegt der Versiegelungsgrad zwischen 0,6 und 0,8. Bei neuen Tennisplätzen wird in der Regel ein Versiegelungsgrad von maximal 0,6 gewählt. Es handelt sich im Geltungsbereich 1 nicht um neue Tennisplätze. Es wurde daher ein Versiegelungsgrad von 0,8 berücksichtigt.

Die Fläche im Geltungsbereich 1 wurde auch zutreffend als Gebiet mit geringer Bedeutung beurteilt, weil sie eine Konversionsfläche mit Gebäuden, Verkehrsflächen, Tennisplätzen, Minigolf-flächen und Grünflächen ist.

Die Ausführungen im Umweltbericht zum Kompensationsfaktor wurden überarbeitet, weil die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Traunstein für den Geltungsbereich 1 einen Kompensationsfaktor von 0,6 und für den Geltungsbereich 2 einen Kompensationsfaktor von 0,5 bei der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft verlangt hat. Auf die Geeignetheit von Minimierungsmaßnahmen zur Reduzierung des Kompensationsfaktors kommt es daher nicht mehr an. Die Darstellungen zur Eingriffsbilanzierung und zu den Ausgleichsmaßnahmen wurden im Umweltbericht insoweit überarbeitet und fortgeschrieben. Der danach zusätzlich erforderliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 420 m² wird über das Ökokonto der Stadt in Burghartsöd erbracht. Die Stadt hat bereits mit der Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 die zur Sicherung des Ausgleichs erforderliche Vereinbarung geschlossen. In diesem Vertrag hat sich die Stadt auch gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zur Durchführung des Ausgleichs über ihr Ökokonto verpflichtet.

Im Umweltbericht sind auch die Sicherung des Ausgleichs sowie die für den Ausgleich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in den Geltungsbereichen 1 und 2 beschrieben. Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff im Geltungsbereich 1 wird in Höhe von 760 m² auf einer externen Fläche, nämlich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 361/2 in der Gemeinde Siegsdorf, Gemarkung Vogling erbracht. Im Übrigen in Höhe von 380 m² über das Ökokonto der Stadt in Burghartsöd. Die zur Sicherung des Ausgleichs erforderlichen Vereinbarungen wurden bereits geschlossen. Der erforderliche Ausgleich für den Geltungsbereich 2 wird vollständig über das Ökokonto der Stadt in Burghartsöd erbracht. Die Stadt hat die zur Sicherung des Ausgleichs erforderlichen Vereinbarungen bereits geschlossen; sie hat sich darin auch gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zur Durchführung des Ausgleichs über ihr Ökokonto verpflichtet.

Gem. § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB kann der Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Es ist daher zulässig, dass der erforderliche Ausgleich auf externen Ausgleichsflächen erbracht wird. Diese können auch außerhalb des Gebiets der Stadt liegen. Die Ausgleichsflächen sind auch geeignet. Die Eignung und das Maßnahmenkonzept der Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 361/2 in der Gemeinde Siegsdorf, Gemarkung Vogling wurden mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde liegt vor. Die Eignung sowie das Maßnahme- und Pflegekonzept der Ökokontofläche in Burghartsöd im Gebiet der Gemeinde Surberg ist ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und von dieser anerkannt worden. Es trifft nicht zu,

dass die jeweiligen Ausgleichsflächen auf den Abbildungen im Umweltbericht nicht erkennbar sind. Die Ausgleichsflächen können eindeutig zugeordnet werden.

Für den Eingriff im Geltungsbereich 2 ist ein Ausgleichsbedarf von 200 m² erforderlich. Auf der Ökokontofläche in Burghartsöd wurden nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits sehr hochwertige Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Es handelt sich um sehr hochwertige Maßnahme, weil die Untere Naturschutzbehörde für die Ökokontofläche einen Aufwertungsfaktor von 1,26 anerkannt hat. Der Grund für diese Beurteilung sind die Lage der Ökokontofläche zu den benachbarten ökologisch wertvollen Flächen und die bereits durchgeführten Maßnahmen. Dazu gehören die Entwicklung von Grünland mit Heudruschverfahren und die Waldsaumgestaltung.

Im Bebauungsplan sind auch die für den Artenschutz erforderlichen Schutzmaßnahmen festgesetzt. Europarechtlich geschützte Arten sind durch die Realisierung der Planung nur insofern betroffen, als durch die Entfernung von Gebäuden potentielle Quartiere für gebäudenutzende Fledermausarten verloren gehen. Der Bebauungsplan enthält daher mehrere Festsetzungen zum Schutz der Fledermäuse. Den Festsetzungen liegen die Ergebnisse aus dem Gutachten „Naturschutzrechtliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bebauungsplan Daxerau“ von Herrn Dr. Christof Manhart vom 01.03.2017 zugrunde. Insbesondere sind, wie vom Gutachter vorgeschlagen, 8 Fassadenflachkästen im Geltungsbereich 1 festgesetzt. Auch setzt der Bebauungsplan als Kompensationsmaßnahme für gebäudebrütende Vogelarten in Ziff. 6.6 der Festsetzungen durch Text fest, dass in den Bauräumen B 9, B 11 und B 12 künstliche Nisthilfen und in den Bauräumen B 3, B 5 und B 10 jeweils ein Niststein anzubringen sind.

Unter Gliederungspunkt 5.13 des Umweltberichts werden zutreffend die in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten beschrieben und bewertet. Auch die sog. Nullvariante wird für die Geltungsbereich 1 und 2 zutreffend im Umweltbericht dargestellt.

Die Darstellung der Methodik, das Monitoring und die allgemeinverständliche Zusammenfassung entsprechen den allgemeinen Standards. Unter 5.14 des Umweltberichts wird das verwendete technische Verfahren beschrieben. Für die Erstellung des Umweltberichts waren die Ergebnisse umfangreicher Untersuchungen durch Sachverständige auszuwerten. Wegen dieser umfangreichen Datengrundlagen bestanden keine Kenntnislücken. Es trifft nicht zu, dass Monitoringmaßnahmen festzusetzen sind. Soweit die Einwendungsführer erneut die Prüfung der Alternativstandorte im Rahmen der Variantenprüfung rügen, wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf 1.2.1 b) aa), c) und f) kk) dieses Beschlusses verwiesen. Die Sicherung des Ausgleichs ist unter 5.11.1 und 5.11.2 des Umweltberichts dargestellt. Die zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter in Tabelle 26 wurde bereits vor der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans überarbeitet. Die Auswirkungen auf das Grundwasser sind in der Gesamtschau als gering zu beurteilen, weil sie durch Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden können.

g) Antrag nach Art. 15 BayWG, Erläuterungsbericht vom 30.01.2018

Soweit die Einwendungsführer mit ihrer Rüge, das „vielbeschworene Rohr DN 400“ sei nicht Gegenstand des „Antrags auf Erteilung einer beschränkten Erlaubnis gemäß Art. 15 BayWG für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer“ („Erläuterungsbericht“) des aquasoli Ingenieurbüros vom 30.01.2018, die bestehende Rohrleitung DN 400 meinen, ist dies richtig; diese Rohrleitung ist nicht Bestandteil der Ableitung von Oberflächenwasser aus versiegelten Flächen im Plangebiet. Gegenstand des Erläuterungsberichts ist allerdings auch nicht die Genehmigung der geplanten Rohrleitung DN 400, sondern nur die Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser. Der Stadt lagen im Zeitpunkt der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans keine Pläne für den Erläuterungsbericht vor. Solche konnten daher auch nicht ausgelegt werden. Der Erläuterungsbericht zeigt aber, dass die Ableitung von im Plangebiet anfal-

lenden Oberflächenwasser grundsätzlich möglich ist. Die Einzelheiten bleiben einer späteren Konkretisierung vorbehalten.

h) „Hydrotechnisches Gutachten – Gesamtbericht vom 30.01.2018“

Die von den Einwendungsführern gegen den Gesamtbericht vorgebrachten Einwände werden zur Kenntnis genommen; sie sind im Ergebnis aber nicht begründet. Der Gesamtbericht fasst alle bisher durch das aquasoli Ingenieurbüro durchgeführten Untersuchungen und Ergebnisse auf Grundlage der mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmten Lastfallbetrachtung und auf Grundlage aktueller Daten zusammen. Auch berücksichtigt der Gesamtbericht alle Hinweise und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamts Traunstein. Mit Schreiben vom 15.02.2018 hat das Wasserwirtschaftsamt Traunstein bestätigt, dass alle seine Hinweise und Empfehlungen im Gesamtbericht berücksichtigt worden sind. Alle Untersuchungen und Berechnungen im Gesamtbericht wurden mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmt. Der Gesamtbericht ist schlüssig und nachvollziehbar. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat mit Schreiben vom 29.06.2018 erklärt, dass sich hinsichtlich des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros keine neuen wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte ergeben haben. Auch hat das Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 10.09.2018 gegenüber der Stadt bestätigt, dass die hydrologischen Berechnungen des aquasoli Ingenieurbüros plausibel sind und auf der sicheren Seite liegen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen unter 1.2.1 f) ii) dieses Beschlusses verwiesen.

Nach Ansicht der Stadt sind durch das Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Traunstein vom 10.09.2018 die für die Aufstellung des Bebauungsplans maßgeblichen Fragen geklärt. Der Gesamtbericht des aquasoli Ingenieurbüros und sämtliche vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein in den Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans abgegebenen Stellungnahmen stellen eine sichere Grundlage für die Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Fragestellungen dar. Insbesondere hat das Wasserwirtschaftsamt Traunstein bestätigt, dass die Berechnungen im Gesamtbericht des aquasoli Ingenieurbüros auf der sicheren Seite liegen. Die Stadt sieht deshalb von der Beauftragung eines weiteren Gutachters ab.

Die Veränderungen im Hochwassergeschehen durch geänderte Fließgeschwindigkeiten und Strömungsrichtungen zeigen die Differenzdarstellungen im Gesamtbericht. Auch die Auswirkungen durch die Realisierung der Planung auf Dritte und die benachbarten Flächen wurden untersucht und im Gesamtbericht ausreichend beschrieben. Im Ergebnis hat die Realisierung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte oder die angrenzenden Flächen. Das Grundwasser ist Gegenstand einer eigenen sachverständigen Untersuchung. Für das HQ_{extrem} wurde das HQ_{100} mit dem Faktor 1,5 multipliziert. Diese Berechnungsweise ist mit dem Bayerischen Landesamt für Umwelt und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmt. Alle Lastfallkombinationen im Gesamtbericht wurden mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmt. Die bestehende Straßenentwässerung der Hochbergstraße TS 29 wurde beim Oberflächenwasserabfluss nicht berücksichtigt, weil eine explizite Untersuchung der Straßenentwässerung an der Kreisstraße TS 29 nicht maßgeblich und zweckmäßig ist. Eine Straßenentwässerung ist für Niederschlagsereignisse mit Jährlichkeiten von 2 bis 10 ausgelegt. Die durchgeführte Untersuchung des Oberflächenwasserabflusses im Plangebiet berücksichtigt aber für die Niederschlagsereignisse eine Jährlichkeit von 100. Die Existenz der Entwässerungsgräben südlich der geplanten Bebauung einschließlich der Rohrleitungen DN 300 und DN 400 wurden vom aquasoli Ingenieurbüro nicht in Frage gestellt. Nur die genaue Lage dieser Rohrleitungsverläufe ist nicht bekannt. Eine detaillierte Beschreibung zur Niederschlagswasserbeseitigung lag der Stadt zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplans nicht vor und musste daher auch nicht ausgelegt werden. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers im Plangebiet wurde aber sachverständig untersucht. Der Stadt liegt der Erläuterungsbericht „Einleitung von Oberflächenwasser der befestigten Flächen des Neubaugebietes Daxerau, Flurnummern 524, 525/1 Gemarkung Hochberg, in das Grundwasser“ („Erläuterungsbericht“) des aquasoli Ingeni-

urbüro vom 30.01.2018 vor; er ist schlüssig und nachvollziehbar. Im Ergebnis kann danach die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers bei Realisierung der geplanten Bebauung sichergestellt werden. Der Erläuterungsbericht erstreckt sich auf die Fläche des Geltungsbereichs 1 und nicht auf die Flächen des südlichen Teils der Daxerau. Dies war auch nicht erforderlich.

Die im Übrigen gegen die hydrotechnischen Untersuchungen im Gesamtbericht vorgetragenen Einwendungen der Einwendungsführer nimmt die Stadt zur Kenntnis; im Ergebnis sind sie aber nicht begründet. Eine Ergänzung oder Fortschreibung der Gutachten ist nicht erforderlich. Die Stadt weist nochmals darauf hin, dass alle in den Gutachten verwendeten Berechnungsansätze mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmt worden sind.

i) Kurzgutachten zu den verkehrlichen Wirkungen in der Daxerau

Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die Auswirkungen der Realisierung der Planung in der Daxerau sachverständig untersuchen lassen. Es wurde dabei auch eine künftige Überplanung des südlichen Teils der Daxerau berücksichtigt. Der Stadt liegt dazu das „Kurzgutachten zu den verkehrlichen Wirkungen der Planungen in der Daxerau“ des Ingenieurbüros Ingevost vom 23.02.2017 vor; es ist schlüssig und nachvollziehbar. Eine konkrete Planung gibt es für den südlichen Teil der Daxerau nicht. Daher konnten der Untersuchung nur fiktive Zahlen für das zukünftige Verkehrsaufkommen aus dem südlichen Teil der Daxerau zugrunde gelegt werden. Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans musste aber nicht deshalb auch auf den südlichen Teil der Daxerau erstreckt werden.

j) Geotechnische Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse, erster Folgebericht vom 10.11.2017

Es ist unzutreffend, dass die im Geltungsbereich 1 zur hydrogeologischen Beweissicherung errichteten Messstellen mit Datensammler für die Bewertung des südlichen Bereichs der Daxerau nutzlos sind. Die Voraussetzung für eine möglichst präzise Bewertung der Grundwasserverhältnisse ist eine entsprechende Datengrundlage. Wesentlich ist dafür die Bewertung der Ganglinien der Grundwasserverhältnisse, die über die eingebauten Datensammler ermittelt werden. Mit diesen Daten können Aussagen über etwaige Auswirkungen der Realisierung der Planung getroffen werden. Dies gilt auch für Auswirkungen auf den südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen.

k) Baugrundgutachten vom 02.08.2016

Die Grundstückseigentümerin hat die Baugrundverhältnisse im Bereich des Plangebiets sachverständig untersuchen lassen. Der Stadt liegt das Baugrundgutachten der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH vom 02.08.2016 vor; es ist schlüssig und nachvollziehbar. Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens zu den Baugrundverhältnissen im Geltungsbereich 1 werden nicht dadurch in Frage gestellt, dass der südliche Teil der Daxerau nicht untersucht worden ist und die konkrete Bebauung des Plangebiets im Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens noch nicht bekannt war. Ein gespannter Grundwasserspiegel und Stauwasserbildungen liegen aufgrund der hohen Grundwasserstände im Bereich des Baufelds und der geringen Durchlässigkeit der bindigen Deckschichten bereits heute vor. Diese Tatsache ist unabhängig von einer Bebauung. Durch die vom Gutachter vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass eine Bebauung des Plangebiets keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser hat. Diese Ausgleichsmaßnahmen selbst haben auch keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen in der Daxerau.

l) Geotechnische Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse vom 14.11.2016

Die Ergebnisse in der „Geotechnischen Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse“ der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH vom 14.11.2016 sind nicht veraltet. Sie werden durch die Ergebnisse der „Geotechnischen Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse 1. Folgebericht“ der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH vom 10.11.2017 bestätigt. Die zwei Gutachten liegen der Stadt vor; sie sind schlüssig und nachvollziehbar. Im Ergebnis können die Auswirkungen einer Bebauung im Plangebiet auf das Grundwasser bei Beachtung verschiedener Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden. Es trifft nicht zu, dass in der „Geotechnischen Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse“ der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH vom 14.11.2016 eine landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks der Einwendungsführer unterstellt wird; es wird lediglich auf die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche hingewiesen.

m) Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 01.03.2017

Der Stadt liegen keine Anhaltspunkte für eine fehlerhafte artenschutzrechtliche Prüfung vor. Die Einwendungen des Bund Naturschutzes, insbesondere zu den Fledermäusen, wurden in der aktuellen Fassung der „Naturschutzrechtlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bebauungsplan Daxerau“, Stand: 01.03.2017, berücksichtigt.

n) Ansiedlungsmodell (Einheimischenmodell)

Im Plangebiet liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des in der Stadt angewendeten Ansiedlungsmodells nicht vor. Das Ansiedlungsmodell findet daher im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans keine Anwendung.

o) Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG)

Der Stadt ist die Interessenlage der Einwendungsführer bekannt. Sie bezieht den Bauwunsch der Einwendungsführer auch in ihre Abwägung ein. Eine Bebauung des südlich an den Geltungsbereich 1 angrenzenden Grundstücks der Einwendungsführer ist nicht ausgeschlossen. Die Überplanung des südlichen Teils der Daxerau bleibt aber einer erneuten planerischen Entscheidung vorbehalten. Es trifft nicht zu, dass die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans eine Entwicklung der Flächen der Einwendungsführer verhindert. Daher wirkt sich die Planung auch nicht nachteilig auf den Wert der Grundstücke der Einwendungsführer aus. Die bestehende Nutzung der Grundstücke der Einwendungsführer wird nicht beeinträchtigt. Dies gilt sowohl für die Erschließung als auch für die landwirtschaftliche Nutzung.

1.2.2 Bund Naturschutz in Bayern e.V.

a) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Stadt hat mit Beschluss vom 28.09.2017 im Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen, dass die nach dem Gutachten „Naturschutzrechtliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ („saP“) vom 01.03.2017 erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation im Bebauungsplan festgesetzt werden. Nach der saP sind bestimmte Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation umzusetzen. Die saP verlangt aber nicht, dass die Maßnahmen festgesetzt werden. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geändert und fortgeschrieben. Für die Festsetzungen zum Artenschutz wurden die Erkenntnisse des Gutachtens „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ („saP“) des Sachverständigen Dr. Christof Manhart vom 01.03.2017 berücksichtigt.

Nach Ansicht der Stadt stehen die artenschutzrechtlichen Anforderungen der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans nicht entgegen. Im Bebauungsplan sind die erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz festgesetzt. Ein Bebauungsplan kann städtebaulich gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich sein, wenn seiner Realisierung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände haben daher für die Bauleitplanung jedenfalls eine mittelbare Bedeutung. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan kann aber abgesehen werden, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Bauleitplanverfahrens sichergestellt werden kann. Ein Bebauungsplan ist insbesondere nicht vollzugsunfähig, wenn im Baugenehmigungsverfahren die Sicherstellung der artenschutzrechtlich erforderlichen Konfliktlösungsmaßnahmen möglich ist.

Nach Ansicht der Stadt musste im Bebauungsplan nicht die Errichtung des Amphibienschutzzauns und die Durchführung der Baumaßnahmen durch eine ökologische Bauaufsicht festgesetzt werden. Der Bebauungsplan enthält aber entsprechende Hinweise. Nach der saP konnten im Geltungsbereich 1 keine Amphibien festgestellt werden. Auch gibt es im Geltungsbereich 1 keine potenziellen Landlebensräume für Amphibien. Es ist aber nicht auszuschließen, dass der entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereich 1 liegende Entwässerungsgraben von Amphibien als Wanderroute genutzt wird. Daher wurde die Erhaltung dieses Entwässerungsgrabens in Ziff. 6.1 der Festsetzungen durch Text sichergestellt. Bei der Errichtung des Amphibienzauns handelt es sich um eine nur vorübergehende Maßnahme während der Baumaßnahmen im Plangebiet. Diese Maßnahme kann auch auf der Ebene der Baugenehmigung sichergestellt werden. Gleiches gilt für die Begleitung der Durchführung der Baumaßnahmen im Plangebiet durch eine ökologische Bauaufsicht. Die Stadt wird als zuständige untere Bauaufsichtsbehörde die Durchführung dieser Maßnahmen sicherstellen.

b) Artenschutzmaßnahmen

Die Stadt nimmt den Hinweis zur Abdeckung von Schachtbauwerken im Geltungsbereich 2 zur Kenntnis. Eine Änderung des Bebauungsplans ist deshalb nicht erforderlich. Für den Bereich im Geltungsbereich 2 liegen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Amphibienarten vor. Der Bereich liegt unmittelbar an der Bundesstraße B 306.

Die Abbildung 24 des Umweltberichts zeigt eine beispielhafte städtebauliche Skizze für eine mögliche Umsetzung der Grünordnung. Es trifft zu, dass die Begrünung des Entwässerungsgrabens im Plangebiet erforderlich ist. Daher ist in Ziff. 6.1 der Festsetzungen durch Text festgesetzt, dass der als Fläche für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzte Entwässerungsgraben zu erhalten ist. Der Entwässerungsgraben ist durch seine mit Hochstauden bewachsene Böschung eine Grünfläche. Durch die Festsetzung seiner Erhaltung ist daher bereits eine ausreichende Begrünung des Entwässerungsgrabens sichergestellt.

c) Energieversorgung

Die Stadt nimmt die Hinweise des Bund Naturschutzes zur Energie- und Wärmeversorgung des Plangebiets zur Kenntnis. Es trifft zu, dass für die Energieversorgung des Plangebiets die Errichtung eines Blockheizkraftwerks in Betracht kommt. Ein Blockheizkraftwerk könnte das Plangebiet mit Wärme versorgen. Die Stadtwerke Traunstein haben daher bereits durch ein spezialisiertes Unternehmen eine Vorprüfung für die Errichtung eines Blockheizkraftwerks im Bereich des städtischen Schwimmbads durchführen lassen. Im Ergebnis ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks grundsätzlich möglich. Die Stadtwerke Traunstein lassen daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die Errichtung eines Blockkraftheizwerks im Detail prüfen.

Nach Ansicht der Stadt ist es nicht erforderlich, die Errichtung von Photovoltaikanlagen im Bebauungsplan festzusetzen. Die Entscheidung zur Nutzung solarer Energie bleibt den Eigentümern der Grundstücke im Geltungsbereich 1 vorbehalten.

1.2.3 Eheleute Herr Johann und Frau Michaela Passler, Herr Heinrich Thanbichler, Eheleute Josef Mayer sen. und Frau Marianne Mayer, Eheleute Herr Alexander und Frau Gabriele Callegari, Herr Josef Mayer jun., vertreten durch RA Kopitsch

Soweit die Einwendungsführer auf Ihre Stellungnahmen vom 04.07.2016, vom 17.11.2016, vom 04.12.2017 und vom 20.05.2018 – zutreffend ist 22.05.2018 – im Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans verweisen, waren diese bereits Gegenstand der Beschlüsse der Stadt vom 29.09.2016, vom 28.09.2017, vom 21.03.2018 und vom 21.06.2018. Die Stadt hält an ihrer Auffassung in diesen Beschlüssen auch im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans fest. Soweit die Einwendungsführer für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans auf ihre Stellungnahme vom 15.11.2016 – zutreffend ist 17.11.2016 – aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit verweisen, wurden die darin erhobenen Einwendungen bei der Fortschreibung des Entwurfs des Bebauungsplans der Begründung und des Umweltberichts berücksichtigt, soweit sie begründet waren. Soweit die Einwendungen nicht bereits durch die Fortschreibung des Entwurfs des Bebauungsplans entfallen oder wegen der Aufhebung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Traun für das Plangebiet gegenstandslos geworden sind, sind sie im Ergebnis unbegründet.

a) Städtebauliche Erforderlichkeit

Nach Ansicht der Stadt ist die Aufstellung des Bebauungsplans für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Es entspricht der städtebaulichen Konzeption der Stadt, die Fläche im Geltungsbereich 1 im Zuge einer Nachnutzung als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Die Planung trägt dazu bei, den dringenden Wohnungsbedarf in der Stadt zu decken und entspricht dem Grundsatz der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die Nachnutzung der bereits genutzten Fläche im Geltungsbereich 1 ist auch städtebaulich sinnvoll und vermeidet die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Die Stadt hat ein städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet der Stadt sachverständig erarbeiten lassen. Der Stadt liegt dazu das „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept“ („ISEK“), Stand November 2016, der Firma Schirmer – Architekten und Stadtplaner vor; es ist schlüssig und nachvollziehbar. Im ISEK wurde die städtebauliche Entwicklung im Gebiet der Stadt für die Zukunft untersucht. Die Ergebnisse des ISEK sind daher auch für die gegenwärtige Beurteilung des Bedarfs an neuem Wohnraum relevant. Das ISEK kommt zu dem Ergebnis, dass die Nachfrage nach Wohnraum derzeit kaum gedeckt werden kann. Dies gilt unverändert. Die Einwendungsführer weisen zutreffend darauf hin, dass nach dem ISEK erwartet wird, dass die Bevölkerung im Landkreis Traunstein stabil bleibt (-5% bis unter 5%). Im Gebiet der Stadt besteht nach dem ISEK aber ungeachtet ein hoher Wohnflächenbedarf. Nach der Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung wird für die Stadt ein Bevölkerungszuwachs von 4 % bis zum Jahr 2029 prognostiziert. Aufgrund der demografischen Entwicklung wird die Zahl der Haushalte um ca. 1% zunehmen. Die Regierung von Oberbayern wies in ihrer Stellungnahme vom 15.11.2016 darauf hin, dass für die Stadt nach dem Demographie-Spiegel für die Große Kreisstadt Traunstein bis 2034 des Bayerischen Landesamts für Statistik eine Bevölkerungszunahme von 6,5 % prognostiziert wird. Die Bedarfsberechnung ergibt, dass ca. 62 ha Wohnbauflächen in den nächsten Jahren benötigt werden. Den Bedarf an Wohnraum im Gebiet der Stadt zeigt auch die Anzahl an Vormerkungen für städtische Wohnungen oder Sozialwohnungen. Die Stadt hat derzeit über 166 Personen/Haushalte für eine städtische oder Sozialwohnung vorgemerkt. In den letzten Jahren konnten durchschnittlich nur 35 Wohnungen pro Jahr vergeben werden. Es wird nicht verkannt, dass auf der Fläche im Geltungsbereich 1 weder städtische Wohnungen noch Sozialwohnungen entstehen sollen. Gleichwohl

kann aber auch die Errichtung von privaten Wohnungen einen Beitrag zu der angespannten Wohnungssituation im Gebiet der Stadt leisten.

b) Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst; insbesondere verstößt er nicht gegen die von den Einwendungsführern bezeichneten Ziele und Grundsätze des Regionalplans Südostoberbayern („RP“):

aa) Ziel B I 3.1 i.V.m. B I 3.1.3

Die Planung verletzt nicht das Ziel B I 3.1 des RP. Danach sollen in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern.

Nach der Begründung zu B I 3.1 des RP 18 sollen grundsätzlich zunächst Möglichkeiten außerhalb der landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiete in Betracht gezogen werden, wenn für die Planung verschiedene Standorte in Frage kommen. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind aber keine Tabuzonen, in denen notwendige Entwicklungen nicht möglich sind.

Die Stadt hat mögliche und ernsthaft in Betracht kommende Alternativstandorte für die Planung geprüft. Der Bezugsraum dieser Prüfung umfasste das gesamte Gebiet der Stadt. Gleichwertig geeignete Alternativstandorte stehen im Gebiet der Stadt nicht zur Verfügung. Die Planung ist zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs auch erforderlich. Es trifft nicht zu, dass auf der Fläche im Geltungsbereich 1 keine nennenswerte Höhenentwicklung vorhanden ist. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche im Geltungsbereich 1 ist bereits heute mit einer ca. 120 m langen und bis zu 10,70 Metern hohen Tennis- und Squashhalle bebaut. Das Landschaftsbild ist durch diese beachtliche Bebauung bereits heute vorbelastet. Die Realisierung der Planung wird das Landschaftsbild zwar verändern. Durch das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und zur Grünordnung wird nach Ansicht der Stadt aber eine möglichst schonende Einbindung der Bebauung erreicht werden.

Es trifft nicht zu, dass die Realisierung der Planung massiv in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts eingreift. Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat insbesondere die Auswirkungen der Realisierung der Planung auf die Hochwasserabflussverhältnisse für ein HQ_{100} und ein HQ_{extrem} der Traun und des Röthelbachs sachverständig durch das aquasoli Ingenieurbüro untersuchen lassen. Dabei wurden auch die Auswirkungen auf Dritte durch die erforderlichen Geländeanhebungen im Plangebiet untersucht. Der Stadt liegt das hydrotechnische Gutachten „Allgemeines Wohngebiet Bauleitplanverfahren Daxerau Flurnummern 524, 525/1 Gemarkung Hochberg Stadt Traunstein“ („Gesamtbericht“) des aquasoli Ingenieurbüros vom 30.01.2018 vor; es ist schlüssig und nachvollziehbar. Die Fläche im Geltungsbereich 1 liegt danach bereits heute nicht im faktischen Überschwemmungsgebiet der Traun und des Röthelbachs bei einem HQ_{100} . Im Ergebnis hat die Realisierung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte und die angrenzenden Flächen.

bb) Grundsatz B II 1

Die Planung wahrt auch den Grundsatz B II 1 des RP. Gem. B II 1 des RP soll sich die Siedlungsentwicklung in der Region an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen neue Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden, die Innenentwicklung soll bevorzugt werden und die weitere Siedlungsentwicklung soll an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. Nach der Begründung

des RP zu B II 1 ist eine Siedlungsentwicklung vor allem dann ressourcenschonend, wenn sie neue Flächen nur in unbedingt notwendigem Umfang in ökologisch unempfindlichen Bereichen in Anspruch nimmt und solche Flächen intensiver als bisher nutzt.

Die Planung entspricht diesem Grundsatz. Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung orientiert sich an der vorhandenen Raumstruktur und führt diese ressourcenschonend weiter. Der Geltungsbereich 1 erstreckt sich auf eine in der Vergangenheit bereits bebaute bzw. als Sportanlage genutzte Fläche. Neue, d.h. bislang nicht genutzte Flächen werden durch die Planung nicht beansprucht. Es handelt sich hier zwar nicht um die klassische Innenentwicklung, dennoch entspricht die Planung diesem Ziel, da es sich um die Nachnutzung einer bereits baulich genutzten Fläche handelt. Die Stadt hat mögliche und ernsthaft in Betracht kommende Alternativstandorte für die Planung geprüft. Der Bezugsraum dieser Prüfung umfasste das gesamte Gebiet der Stadt. Gleich geeignete Alternativstandorte stehen im Gebiet der Stadt derzeit nicht zur Verfügung. Auch nach Ansicht der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Oberbayern in der Stellungnahme vom 15.11.2016 steht die Planung im Einklang mit dem Grundsatz B II 1 des RP.

cc) Ziel B II 3.1

Die Planung wahrt das Ziel B II 3.1 des RP. Gem. B II 3.1 des RP soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Nach der Begründung des RP zu B II 3.1 ist eine Zersiedelung der Landschaft nur dann gegeben, wenn die Freiraumfunktion durch bauliche Tätigkeit in einer nach Situierung, Intensität oder Art übergebürhlich gestört oder belastet wird. Verhindert werden sollen ungeordnete, (in sich) unzusammenhängende, in landschaftlich bedeutsamer Lage und/oder in abgesetzter Lage geplante Baugebiete ohne bauliche Konzeption.

Die Realisierung der Planung führt nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft. Bei der Fläche des Geltungsbereichs 1 handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche. Die Planung basiert auf einer geordneten städtebaulichen Konzeption. Die Fläche im Geltungsbereich 1 liegt nicht in abgesetzter Lage, sondern setzt die nördlich und südwestlich bereits vorhandene Siedlungsentwicklung fort. Im Geltungsbereich 2 wird kein Baugebiet festgesetzt. Eine Zersiedelung der Landschaft liegt nicht vor.

Die Fläche im Geltungsbereich 1 ist bereits heute mit einer ca. 120 m langen und bis zu 10,70 Metern hohen Tennis- und Squashhalle bebaut. Das Landschaftsbild ist durch diese beachtliche Bebauung bereits heute vorbelastet. Die Realisierung der Planung wird das Landschaftsbild zwar verändern. Mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und zur Grünordnung wird nach Ansicht der Stadt aber eine möglichst schonende Einbindung der Bebauung erreicht werden.

dd) Ziel B II 3.2

Die Planung wahrt das Ziel B II 3.2 des RP. Gem. B II 3.2 des RP soll sich die Siedlungsentwicklung organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen Personennahverkehrs konzentrieren. Zu einer organischen Siedlungsentwicklung gehört nach der Begründung zu B II 3.2. des RP auch der Bedarf für die natürliche Einwohnerzunahme. Die vorgesehene Bebauung dient der Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs im Gebiet der Stadt. Der Bahnhof und die Versorgungseinrichtungen im Gebiet der Stadt sind vom Plangebiet ebenfalls gut erreichbar.

ee) Ziel B II 3.3

Die Planung verletzt nicht das Ziel B II 3.3. Danach können Ortsteile, die als bestehende Ortschaften und noch nicht als Hauptsiedlungsbereiche angesehen werden, abgerundet werden, wenn die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind.

Nach der Begründung zu B II 3.3 des RP 18 dient dieses Ziel insbesondere der Schonung des Freiraums. Besteht in Hauptsiedlungsbereichen keine Möglichkeit der Erweiterung, so ist eine weitere Siedlungsentwicklung auch in einem bisher nicht als Hauptsiedlungsbereich einzustufenden Ortsteil möglich. Eine Siedlungsentwicklung außerhalb der Hauptsiedlungsgebiete soll nur die Abrundung bestehender Ortsteile ermöglichen, wenn das Entstehen, Verfestigen oder Erweitern einer Splittersiedlung nicht zu befürchten ist und eine ausreichende Infrastruktur gesichert ist. Das ist bei „im Zusammenhang bebauten Ortsteilen“ der Fall.

Die Fläche im Geltungsbereich 1 umfasst eine bereits baulich genutzte Fläche, die im Wege der Nachnutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Die Planung greift nicht in den Freiraum bzw. in eine bislang baulich nicht genutzte Fläche ein. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche im Geltungsbereich 1 ist bereits baulich genutzt. Durch die Nachnutzung wird die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen vermieden. Gleich geeignete Alternativstandorte für eine Erweiterung der Hauptsiedlungsgebiete stehen im Gebiet der Stadt nicht zur Verfügung. Eine weitere Siedlungsentwicklung ist daher auch im Ortsteil Daxerau möglich. Im Übrigen setzt die geplante Bebauung im Plangebiet die nördlich und südwestlich angrenzende Bebauung fort. Das Plangebiet ist auch an die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen angebunden.

ff) Ziel B II 3.4

Die Planung wahrt das Ziel B II 3.4 des RP. Gem. B II 3.4 des RP soll die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren Einzelhöfen und verstreut liegenden schützenswerten Weilern vor weiterer Siedlungstätigkeit bewahrt werden. Nach der Begründung zu B II 3.4 des RP sind zur Erhaltung der charakteristischen Siedlungstypen und zur Verhinderung der Zersiedlung, die Einzelhöfe, die einzelnen landwirtschaftlichen Gebäude und die schützenswerten Weiler unverfälscht zu bewahren. Der Geltungsbereich 1 umfasst eine bereits in der Vergangenheit bebaute bzw. als Sportanlage genutzte Fläche. Neue, d.h. bislang nicht genutzte Flächen werden durch die Planung nicht beansprucht. Die Fläche im Geltungsbereich 1 liegt nicht in abgesetzter Lage, sondern setzt die nördlich und südwestlich bereits vorhandene Siedlungsentwicklung fort. Es handelt sich nicht um ein Gebiet mit Einzelhöfen und verstreut liegenden schützenswerten Weilern. Im Geltungsbereich 2 wird kein Baugebiet festgesetzt. Eine Zersiedelung der Landschaft liegt nicht vor.

gg) Ziel B IV 5.2

Die Planung verletzt auch nicht das Ziel B IV 5.2 des RP. Die Fläche im Geltungsbereich 1 umfasst eine in der Vergangenheit bereits bebaute bzw. als Sportanlage genutzte Fläche, die bereits heute durch Gebäude und jedenfalls auch teilweise durch Sportanlagen versiegelt ist. Es handelt sich um eine genutzte und weiterhin zur Nutzung vorgesehene Fläche, für die sich die Frage der Entsiegelung nicht stellt.

hh) Ziel B IV.5.3

Die Planung wahrt das Ziel B IV 5.3 des RP. Gem. B IV 5.3 des RP sollen die natürlichen Überschwemmungsgebiete erhalten werden. Auch dieses Ziel wahrt die Planung. Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet der Traun und des Röthelbachs bei einem HQ 100. Der bestehende natürliche Retentionsraum der Traun und des Röthelbachs wird daher durch die Realisierung der Planung nicht berührt.

c) Gutachtenlage

Soweit die Einwendungsführer auf ihre Stellungnahme vom 20.05.2018 – zutreffend ist 22.05.2018 – verweisen und erneut die Gutachtenlage rügen, wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen der Stadt im Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans vom 21.06.2018 unter 1.2.7 d) verwiesen.

d) Hydrotechnisches Gutachten des aquasoli Ingenieurbüros vom 30.01.2018

Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die Abflussverhältnisse für ein HQ_{100} und ein HQ_{extrem} der Traun und des Röthelbachs sowie des Oberflächenwassers sachverständig durch das aquasoli Ingenieurbüro untersuchen lassen. Gegenstand dieser Untersuchung waren insbesondere die Auswirkungen der Realisierung der Planung. Der Stadt liegt das hydrotechnische Gutachten „Allgemeines Wohngebiet Bauleitplanverfahren Daxerau Flurnummern 524, 525/1 Gemarkung Hochberg Stadt Traunstein“ („Gesamtbericht“) des aquasoli Ingenieurbüros vom 30.01.2018 vor; es ist schlüssig und nachvollziehbar. Das Plangebiet liegt danach nicht im Überschwemmungsgebiet HQ_{100} der Traun und des Röthelbachs. Im Ergebnis hat die Realisierung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte und die umliegenden Flächen.

Nach Ansicht der Einwendungsführer ist der Gesamtbericht fehlerhaft. Die Einwendungsführer haben den Gesamtbericht durch das Ingenieurbüro Späth prüfen lassen. Die Ergebnisse dieser Prüfung fasst die „Fachliche Stellungnahme zum Hydrotechnischen Gutachten des IB Aquasoli zum Bauleitplanverfahren Daxerau, Flurnr. 524 & 525/1, Gem. Hochberg / Traunstein vom 30.01.2018“ („Stellungnahme“) des Ingenieurbüro Späth vom 22.06.2018 zusammen. Die Stellungnahme liegt der Stadt vor. Die in der Stellungnahme in Bezug genommenen Anlagen wurden der Stadt trotz Nachfrage nicht vorgelegt. Die Fehlerhaftigkeit des Gesamtberichts führt nach Ansicht der Einwendungsführer zu einer Verletzung ihrer privaten Belange durch die Realisierung der Planung.

Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die „Fachliche Stellungnahme zum Hydrotechnischen Gutachten des IB Aquasoli zum Bauleitplanverfahren Daxerau, Flurnr. 524 & 525/1, Gem. Hochberg / Traunstein vom 30.01.2018“ des Ingenieurbüro Späth vom 22.06.2018 durch das aquasoli Ingenieurbüro überprüfen lassen. Der Stadt liegt dazu die Stellungnahme des aquasoli Ingenieurbüros vom 09.08.2018 (Az. 16113-01) vor; sie ist schlüssig und nachvollziehbar. Die Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth ist danach nicht geeignet, die Ergebnisse des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros zu widerlegen oder deren Fehlerhaftigkeit nachzuweisen. Der Gesamtbericht des aquasoli Ingenieurbüros ist auf der Grundlage einer fachlich fundierten und mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmten hydrotechnischen Untersuchung erstellt worden. In der Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth wird dagegen die hydrologische und hydraulische Situation aufgrund von vielen Vereinfachungen und von unpräzisen Methoden in den Untersuchungen falsch beurteilt. Die Ergebnisse in der Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen sind daher unvollständig und unzutreffend.

Die Stadt hat dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein mit Email vom 29.08.2018 mehrere Fragen zur Bewertung des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros und der von den Einwendungsführern vorgelegten Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth gestellt. Das Wasserwirtschaftsamt hat diese Fragen mit Schreiben vom 10.09.2018 beantwortet, soweit es sich nicht um spezielle Details und Einzelfragen handelte, die im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans nicht geprüft bzw. beantwortet werden können. Nach Ansicht des Wasserwirtschaftsamts Traunstein werden die Ergebnisse im Gesamtbericht des aquasoli Ingenieurbüros durch die Ausführungen in der Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth nicht in Frage gestellt. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat festgestellt, dass die hydrologischen Berechnungen des aquasoli Ingenieurbüros plausibel sind und auf der sicheren Seite liegen.

Im Ergebnis teilt auch die Stadt die Ansicht des aquasoli Ingenieurbüros. Nach Ansicht der Stadt sind durch das Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Traunstein vom 10.09.2018 die für die Aufstellung des Bebauungsplans maßgeblichen Fragen geklärt. Der Gesamtbericht des aquasoli Ingenieurbüros und sämtliche vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein in den Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans abgegebenen Stellungnahmen stellen eine sichere Grundlage für die Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Fragestellungen dar. Insbesondere hat das Wasserwirtschaftsamt Traunstein bestätigt, dass die Berechnungen im Gesamtbericht des aquasoli Ingenieurbüros auf der sicheren Seite liegen. Die Stadt sieht deshalb von der Beauftragung eines weiteren Gutachters ab.

Die Ergebnisse im Gesamtbericht sind zur Beurteilung der Auswirkungen der Realisierung der Planung auf die Abflussverhältnisse bei einem HQ_{100} und HQ_{extrem} der Traun und des Röthelbachs sowie des Oberflächenwassers geeignet. Das aquasoli Ingenieurbüro hat bei den hydrotechnischen Untersuchungen und der Erstellung des Gesamtberichts alle Hinweise und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamts Traunstein beachtet. Die Berechnungen im Gesamtbericht wurden mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmt. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat mit Schreiben vom 15.02.2018 die Berücksichtigung seiner Hinweise und Empfehlungen im Gesamtbericht bestätigt. Auch hat das Wasserwirtschaftsamt Traunstein in seiner Stellungnahme vom 29.06.2018 darauf hingewiesen, dass sich nach Vorlage des Gesamtberichts keine neuen wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte ergeben haben.

Die Stadt verweist im Einzelnen auf die Ausführungen des aquasoli Ingenieurbüros in seiner Stellungnahme vom 09.08.2018 (Az. 16113-01) sowie des Wasserwirtschaftsamts Traunstein im Schreiben vom 10.09.2018 und macht diese zum Gegenstand ihrer Abwägungsentscheidung. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich der Einwände in der Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth, die die Einwendungsführer nicht ausdrücklich ansprechen. Soweit die Einwendungsführer in ihrer Stellungnahme einzelne Aussagen aus der Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth aufgreifen, verweist die Stadt auf Folgendes:

aa) Wasserabfluss Röthelbach

Die hydrologischen Vergleichsrechnungen des Ingenieurbüros Späth zum Wasserabfluss des Röthelbachs sind aus mehreren Gründen fehlerhaft. Im Ergebnis trifft es daher nicht zu, dass die vom aquasoli Ingenieurbüro verwendeten Abflussbeiwerte zu niedrig sind und nicht den tatsächlichen Abflussverhältnissen des Einzugsgebiets des Röthelbachs entsprechen.

Das Ingenieurbüro Späth berücksichtigt in seinen hydrologischen Vergleichsrechnungen veraltete Daten aus dem (alten) hydrotechnischen Gutachten zum Überschwemmungsgebiet der Traun und des Röthelbachs des aquasoli Ingenieurbüros vom 10.02.2017. Dieses alte Gutachten ist nicht mehr beurteilungsrelevant, weil darin u.a. noch nicht die aktualisierten Niederschlagshöhen nach KOSTRA-DWD 2010R des Deutschen Wetterdienstes berücksichtigt worden sind. Die hydrologischen Vergleichsrechnungen des Ingenieurbüros Späth basieren daher auf nicht mehr aktuellen und nicht mehr gültigen Niederschlagsdaten und sind im Ergebnis falsch.

Die Stadt teilt die Ansicht des aquasoli Ingenieurbüros, dass die vom Ingenieurbüro Späth angestellten sehr vereinfachenden Vergleichsrechnungen fachlich falsch sind und eine Gegenüberstellung von Berechnungsverfahren mit unterschiedlichen hydrologischen Parametern nicht möglich ist. Das aquasoli Ingenieurbüro hat zur Bestimmung des Bemessungsabflusses ein flächendetailliertes Niederschlags-Abfluss-Modell verwendet. In die hydrologischen Berechnungen gingen eine Vielzahl von Parametern zur Charakteristik des Einzugsgebietes sowie zur Art und Verteilung des Niederschlags ein. Ein wesentlicher Einzugsgebietsparameter ist der sogenannte Abflussbeiwert. Dieser Abflussbeiwert beschreibt, wieviel vom Niederschlag tatsächlich zum Abfluss kommt und damit den Hochwasserabfluss bedingt. Für komplexere Niederschlags-Abfluss-Modelle, wie sie vom Ingenieurbüro aquasoli verwendet werden, wird der Abflussbeiwert als Variable in Abhängigkeit der Regendauer und der damit verbundenen Bodensättigung

berücksichtigt. Bei sehr langen Regenereignissen stellt sich ein sogenannter Endabflussbeiwert ein. Dies bedeutet, dass ein Großteil des Gebietsniederschlags in das Gewässer gelangt und die Bäche und Flüsse anschwellen lässt. Ein weiterer wichtiger Parameter für den Hochwasserabfluss ist die sogenannte Anlaufzeit eines Einzugsgebietes. Damit ist die Zeit gemeint, die der Niederschlag braucht bis er ins Gewässer gelangt. Aus diesen beiden Parametern ergibt sich folgender Effekt: Gewässer mit kleinen Einzugsgebieten verfügen über Hochwasser mit kurzer Dauer. Der Abflussbeiwert im Einzugsgebiet entspricht in der Regel nicht dem Endabflussbeiwert, da keine vollständige Bodensättigung erreicht wird. Gewässer mit großem Einzugsgebiet wie an der Donau verfügen über Hochwässer mit langer Dauer. Durch den lang anhaltenden Regen sind die Böden weitgehend gesättigt, was dem Endabflussbeiwert entspricht. Bei kleinen Einzugsgebieten, wie dem des Röthelbachs, kann die Landnutzung einen signifikanten Einfluss auf die Abflussbildung haben. Der Bodentyp und die damit verbundene Sickerfähigkeit von Böden ist nur einer von vielen Einflussfaktoren.

Das Ingenieurbüro Späth berücksichtigt in seiner Stellungnahme diese Zusammenhänge nicht, weil es über kein komplexeres Niederschlags-Abfluss-Modell verfügt. Stattdessen rechnet das Ingenieurbüro Späth, ausgehend von Abflussganglinie und Dauer, die vom aquasoli Ingenieurbüro gewählten Abflussbeiwerte auf Grundlage von graphischen Auswertungen und Mittelwertberechnungen zurück und bewertet diese. In der Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth fehlt die Berücksichtigung der Unterschiede von variablen und gemittelten Abflussbeiwerten (dort als Gesamtabflussbeiwert bezeichnet) sowie der Landnutzung des Bodens. Sowohl die hydrologischen als auch die hydraulischen Vergleichsrechnungen sind fehlerhaft und bewirken eine deutliche Fehleinschätzung der hydrologischen und hydraulischen Situation.

Das aquasoli Ingenieurbüro hat in seinem Gesamtbericht für den Röthelbach einen Spitzenabfluss von 20,27 m³/s ermittelt. Das Ingenieurbüro Späth hat auf der Grundlage einer vereinfachten Vergleichsrechnung und mit nicht mehr aktuellen Daten einen Spitzenabfluss für den Röthelbach von 25,22 m³/s ermittelt. Die Nachberechnungen des aquasoli Ingenieurbüros in der Stellungnahme vom 09.08.2018 mit der vom Ingenieurbüro Späth geforderten Bodenverteilung und der ermittelten Einzugsgebietsgröße des Röthelbachs von 4,3 km² ergeben einen Spitzenabfluss von 20,14 m³/s. Im Ergebnis ergab die vom aquasoli Ingenieurbüro durchgeführte Vergleichsrechnung mit einem flächendetaillierten Niederschlagsabflussmodell und unter Berücksichtigung eines variablen Abflussbeiwertes also eine deutliche Überschätzung der vom Ingenieurbüros Späth durchgeführten vereinfachten Berechnungen. Das aquasoli Ingenieurbüro hat seinen hydraulischen Untersuchungen einen um 0,13 m³/s höheren Spitzenabfluss für den Röthelbach zugrunde gelegt, als vom Ingenieurbüros Späth gefordert. Im Ergebnis decken daher alle vom Ingenieurbüro aquasoli durchgeführten hydraulischen Berechnungen auch die vom Ingenieurbüro Späth geforderten Abflussbeiwerte mit geringerer Durchlässigkeit der Böden ab.

Diese Einschätzung teilt auch das Wasserwirtschaftsamt Traunstein in seinem Schreiben vom 10.09.2018. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat den durch das aquasoli Ingenieurbüro berechneten Hochwasserabfluss des Röthelbachs bei einem HQ₁₀₀ plausibilisiert. Nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamts Traunstein liegt der durch das aquasoli Ingenieurbüro ermittelte Hochwasserabfluss insgesamt auf der sicheren Seite.

Die Aussage des Ingenieurbüros Späth, dass nur eine Bodenverteilung von 100 % HBT „D“, also den Böden mit einem sehr geringen Versickerungsvermögen, auf der sicheren Seite liegt, ist so pauschal nicht richtig und führt zu einer deutlichen Verzerrung der tatsächlichen hydrogeologischen Verhältnisse im Einzugsgebiet.

bb) Schwobergraben

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein stuft den „Schwobergraben“ zwar als Gewässer 3. Ordnung ein. Diese Einstufung stellt die Ergebnisse des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros aber nicht in Frage. Nach der Einschätzung des Wasserwirtschaftsamts Traunstein

im Schreiben vom 10.09.2018 geht vom „Schwobergraben“ keine Gefährdung für das Plangebiet aus. Es ist nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamts Traunstein auch nicht davon auszugehen, dass der Hochwasserabfluss des „Schwobergrabens“ durch die Realisierung der Planung nachteilig beeinflusst wird. Das aquasoli Ingenieurbüro hat den „Schwobergraben“ daher zutreffend nur bei der hydrotechnischen Untersuchung der Oberflächenwasserabflussverhältnisse berücksichtigt.

cc) Abflussbeiwert für das Einzugsgebiet Schwobergraben

Es trifft nicht zu, dass im Gesamtbericht ein unzutreffender Abflussbeiwert für das Einzugsgebiet für wild abfließendes Wasser angesetzt worden ist. Das Ingenieurbüro Späth berücksichtigt nicht, dass das aquasoli Ingenieurbüro für die Oberflächenwasserabflussmodellierung ein vollständig anderes hydrologisches Konzept und Verfahren angewandt hat. Das aquasoli Ingenieurbüro hat für die Oberflächenwasserabflussmodellierung die Abflussbeiwerte auf Grundlage der EGAR-Daten verwendet. Die EGAR-Daten dienen als Grundlage für die Bewertung von Oberflächenabflüssen für Wildbacheinzugsgebiete und sind in Bayern wie auch in Österreich anerkannt. Die EGAR-Daten wurden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt veröffentlicht und stehen auch privaten Anwendern zur Verfügung. Die Land- und Bodenbedeckung spielt für die Bewertung von Naturgefahren und der Abflussbildung eine entscheidende Rolle. Der Abflussbeiwert der EGAR-Daten orientiert sich daher an der Land- und Bodenbedeckung. Der hydrologische Bodentyp geht bei der Klassenbildung der EGAR-Daten nicht explizit ein.

Die vom Ingenieurbüro Späth verwendeten Abflussbeiwerte nach SCS-Lutz sind nur für Niederschlagsabflussmodell mit dem Regionalisierungsansatz nach Lutz anwendbar. Das aquasoli Ingenieurbüro hat für die Oberflächenabflussmodellierung aber ein niederschlagsbasiertes 2d Abflussmodell verwendet. Wegen der Verwendung dieses Abflussmodells ohne variablen Abflussbeiwert, in dem die topographischen Einzugsgebietsparameter wie Anlaufzeit, Abflusskonzentration durch das 2d Abflussmodell erfasst werden, hat das aquasoli Ingenieurbüro den Abflussbeiwert auf Grundlage der EGAR-Daten (SCS-EGAR) gewählt. Es handelt sich dabei um ein vollständig anderes hydrologisches Konzept und Verfahren als die vom Ingenieurbüro Späth verwendete Gewässerabflussmodellierung. Das Ingenieurbüro Späth kommt daher auch zu einem anderen Abflussbeiwert.

dd) Höhere Wasserstände

Es trifft nicht zu, dass im Gesamtbericht zu niedrige Bemessungsabflüsse berücksichtigt worden sind. Das Ingenieurbüro Späth setzt sich bei seiner Beurteilung teilweise über die gängige fachliche Praxis hinweg. Auch beinhalten die vom Ingenieurbüro Späth aufgestellten Vergleichsrechnungen eine Vereinfachung, die zwangsläufig zu einem anderen Ergebnis führen muss. Das aquasoli Ingenieurbüro hat seine hydrologischen und hydraulischen Ansätze und Berechnung intensiv mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmt. Mit Schreiben vom 15.02.2018 hat das Wasserwirtschaftsamt Traunstein bestätigt, dass alle seine Hinweise und Empfehlungen im Gesamtbericht berücksichtigt worden sind. Der Gesamtbericht ist schlüssig und nachvollziehbar. Nach Ansicht der Stadt sind die Ergebnisse im aquasoli Ingenieurbüro daher zutreffend und für die Beurteilung der Auswirkungen der Realisierung der Planung maßgeblich. Die Ausführungen der Einwendungsführer und des von ihnen beauftragten Gutachters sind nicht geeignet, die Richtigkeit der Ergebnisse des Gesamtberichts in Frage zu stellen.

ee) Im Ergebnis trifft es daher nicht zu, dass die Realisierung der Planung das Eigentum der Einwendungsführer oder das Rücksichtnahmegebot verletzt. Die Realisierung der Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen und Dritte. Auch führt die Realisierung der Planung nicht zu einem Verlust von Retentionsraum. Das Plangebiet liegt bereits heute nicht im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ der Traun und des Röthelbachs. Die alternativen Berechnungsergebnisse und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen in der Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth entsprechen auf Grund von Fehlern in den hydrologischen

Grundlagen, den Ungenauigkeiten im Abflussmodell und der vereinfachten Annahmen nicht der im Plangebiet vorherrschenden hydraulischen Situation.

e) Immissionsschutz

Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sachverständig untersuchen lassen. Der Stadt liegt dazu die „Prognose der von den bestehenden Sportanlagen, von Anlagen nach TA Lärm sowie der Straßen in der Umgebung verursachten Geräuschemissionen“ der Steger & Partner GmbH vom 08.03.2018 vor; sie ist schlüssig und nachvollziehbar. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bei Realisierung von verschiedenen Schallschutzmaßnahmen der Planung nicht entgegenstehen. Die Stadt hat die Umsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sichergestellt. Diese wurden soweit möglich im Bebauungsplan festgesetzt. Es wird auch nicht zu einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte durch den Einsatz der Schreckschuttpistole auf dem Hundeplatz und den Betrieb der Asphaltstockbahnen nachts kommen. Die betroffenen Vereine haben gegenüber der Stadt schriftlich erklärt, die Schreckschuttpistole nach 22 Uhr nicht einzusetzen bzw. die Asphaltstockbahnen nach 22 Uhr nicht zu betreiben. Schließlich stellt die Stadt durch die Steuerung der in ihrem Eigentum stehenden Flutlichtanlage sicher, dass nachts die Immissionsrichtwerte durch sportliche Aktivitäten auf dem Röthelbachweiher im Winter nicht überschritten werden. Soweit Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte trotz dieser Maßnahmen verbleiben, werden sie von der Stadt im Ergebnis ihrer Abwägung als zumutbar angesehen und hingenommen. Dafür sind insbesondere die voraussichtlich jedenfalls sehr geringe Anzahl solcher Überschreitungen im Laufe eines Jahres und das dann hinnehmbare Maß der Überschreitungen maßgeblich. Soweit die Überschreitungen durch sportliche Aktivitäten auf dem Röthelbachweiher im Winter zur Tagzeit keine seltenen Ereignisse im Sinne der 18. BImSchV sind, sind sie im Ergebnis der Abwägung der Stadt jedenfalls nicht unzumutbar. Beim Eisstockschießen wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete nur durch das Eisstockschießen im nordwestlichen Teil des Röthelbach Weihers und nur um 0,5 dB (A) überschritten. Beim Eishockeyspielen wird der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete eingehalten. Wenn es überhaupt zu solchen Überschreitungen kommt, dann auf Grund der maßgeblichen Witterungsverhältnisse nur in sehr seltenen Fällen. Im Ergebnis der Abwägung der Stadt überwiegt das Interesse an der Ermöglichung der beabsichtigten Bebauung diese Nachteile.

Die Untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Traunstein hat mit Email vom 08.08.2018 bestätigt, dass durch die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auf ein vertragliches Maß reduziert werden können.

f) Erschließung

Das Plangebiet ist auch ausreichend erschlossen. Die Fläche des Geltungsbereichs 1 liegt unmittelbar an der Kreisstraße TS 29, die an die Bundesstraße B 306 angebunden ist.

Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit der Einmündung der Kreisstraße TS 29 in die Bundesstraße B 306 (die „Einmündung“) durch die Modus Consult Ulm GmbH sachverständig untersuchen lassen. Der Stadt liegt dazu die verkehrstechnische Untersuchung „Bebauungsplanverfahren Wohnbebauung Daxerau in Traunstein“ der Modus Consult Ulm GmbH vom 15.08.2017 vor; sie ist schlüssig und nachvollziehbar. Im Ergebnis ist die Einmündung ohne Berücksichtigung des durch die Planung zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs schon heute nicht ausreichend leistungsfähig. Für die Ertüchtigung der Leistungsfähigkeit der Einmündung ist die Errichtung einer Lichtsignalanlage erforderlich. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die Leistungsfähigkeit der Einmündung bei der Überlagerung von Bestandsverkehr, Schwimmbadverkehr und dem zusätzlich zu erwartenden Verkehr aus dem Plangebiet eine sehr gute Verkehrsqualität hat. Eine gute Verkehrsquali-

tät wird an der Einmündung bei Errichtung einer Lichtsignalanlage auch noch bei der Berücksichtigung einer weiteren Wohnnutzung auf den Flächen südlich des Plangebiets erreicht.

Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 und die Stadt haben die Erforderlichkeit und die Realisierbarkeit der Lichtsignalanlage in mehreren Besprechungen mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein erörtert. Im Ergebnis der Besprechungen hat das Staatliche Bauamt Traunstein der Errichtung der Lichtsignalanlage zugestimmt. Die Stadt wird deshalb nach näherer Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein die Lichtsignalanlage errichten lassen. Mit der Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die Stadt bereits eine Vereinbarung zur Tragung der Kosten für die Errichtung und Unterhaltung der Lärmschutzwand geschlossen. Das Plangebiet wird damit über eine ausreichend leistungsfähige Anbindung über die Kreisstraße TS 29 an die Bundesstraße B 306 verfügen.

1.2.4 Frau Dr. Angela Rausch

Soweit die Einwendungsführerin auf ihre Einwände in den Stellungnahmen vom 29.11.2017 und vom 16.05.2018 im Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans verweist, waren diese bereits Gegenstand der Beschlüsse der Stadt vom 21.03.2018 und vom 21.06.2018. Die Stadt nimmt die erneute Erhebung der Einwände zur Kenntnis. Die Stadt ist aber der Ansicht, dass diese Einwände auch der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen. Das gilt auch unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird insoweit auf die Ausführungen der Stadt in den Beschlüssen vom 21.03.2018 und vom 21.06.2018 verwiesen.

Nach dem Beschluss vom 21.03.2018 im Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans können und sollen die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der mit dem Betrieb der Lichtsignalanlage verbundenen Lärmimmissionen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Stadt hat sich entschieden, die Siedlung „Am Schwimmbad“ durch eine aktive Schallschutzmaßnahme zu schützen. Der Bebauungsplan enthält daher die zur Errichtung einer geeigneten Lärmschutzwand im Geltungsbereich 2 erforderlichen Festsetzungen. Das Staatliche Bauamt Traunstein als zuständige Straßenbaubehörde ist mit der Errichtung der Lärmschutzwand einverstanden. Die Stadt wird diese Lärmschutzwand errichten lassen. Die Kosten für die Herstellung der Lärmschutzwand trägt die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1, mit der die Stadt dazu einen städtebaulichen Vertrag geschlossen hat.

1.2.5 Frau Verena und Herr Fritz Rausch

Soweit die Einwendungsführer auf ihre Einwände in den Stellungnahmen vom 27.11.2017 und vom 16.05.2018 im Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans verweist, waren diese bereits Gegenstand der Beschlüsse der Stadt vom 21.03.2018 und vom 21.06.2018. Die Stadt nimmt die erneute Erhebung der Einwände zur Kenntnis. Die Stadt ist aber der Ansicht, dass diese Einwände auch der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen. Das gilt auch unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird insoweit auf die Ausführungen der Stadt in den Beschlüssen vom 21.03.2018 und vom 21.06.2018 verwiesen.

Nach dem Beschluss vom 21.03.2018 im Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans können und sollen die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der mit dem Betrieb der Lichtsignalanlage verbundenen Lärmimmissionen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Stadt hat sich entschieden, die Siedlung „Am Schwimmbad“ durch eine aktive Schallschutzmaßnahme zu schützen. Der Bebauungsplan enthält daher die zur Errichtung einer geeigneten Lärmschutzwand im Geltungsbereich 2 erforderlichen Festsetzungen. Das Staatliche Bauamt Traunstein als zuständige Straßenbaubehörde ist mit der Errichtung der Lärmschutzwand einverstanden. Die Stadt wird diese Lärmschutzwand errichten lassen. Die Kosten für die

Herstellung der Lärmschutzwand trägt die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1, mit der die Stadt dazu einen städtebaulichen Vertrag geschlossen hat.

1.2.6 Frau Angelika Angerer

Soweit die Einwendungsführerin auf ihre Stellungnahmen vom 27.11.2017 und vom 18.05.2018 verweist, waren diese bereits Gegenstand der Beschlüsse der Stadt vom 21.03.2018 und vom 21.06.2018. Die Stadt nimmt die erneute Erhebung der Einwände zur Kenntnis. Die Stadt ist aber der Ansicht, dass diese Einwände auch der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen der Stadt in diesen Beschlüssen verwiesen.

Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die Auswirkungen der Realisierung der Planung auf die Abflussverhältnisse bei einem Hochwasser der Traun und des Röthelbachs sowie des Oberflächenwassers sachverständig untersuchen lassen. Es wurde insbesondere geprüft, ob die Planung negative Auswirkungen für die umliegenden Flächen hat. Der Stadt liegt dazu das hydrotechnische Gutachten „Allgemeines Wohngebiet Bauleitplanverfahren Daxerau Flurnummern 524, 525/1 Gemarkung Hochberg Stadt Traunstein“ („Gesamtbericht“) des aquasoli Ingenieurbüros vom 30.01.2018 vor; es ist schlüssig und nachvollziehbar. Im Ergebnis hat die Realisierung der Planung, auch unter Berücksichtigung der beabsichtigten Aufschüttung im Plangebiet, keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen oder Dritte. Das gilt auch für das Grundstück der Einwendungsführerin.

Es trifft nicht zu, dass die Ergebnisse des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros durch die „Fachliche Stellungnahme zum Hydrotechnischen Gutachten des IB Aquasoli zum Bauleitplanverfahren Daxerau, Flurnr. 524 & 525/1, Gem. Hochberg / Traunstein vom 30.01.2018“ („Stellungnahme“) des Ingenieurbüro Späth vom 22.06.2018 in Frage gestellt werden. Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth vom 22.06.2018 durch das aquasoli Ingenieurbüro überprüfen lassen. Der Stadt liegt dazu die Stellungnahme des aquasoli Ingenieurbüros vom 09.08.2018 (Az. 16113-01) vor; sie ist schlüssig und nachvollziehbar. Die Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth ist danach nicht geeignet, die Ergebnisse des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros zu widerlegen oder deren Richtigkeit in Frage zu stellen.

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein teilt im Ergebnis diese Einschätzung. Die Stadt hat dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein mit Email vom 29.08.2018 mehrere Fragen zur Bewertung des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros und der Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth gestellt. Das Wasserwirtschaftsamt hat diese Fragen mit Schreiben vom 10.09.2018 beantwortet, soweit es sich nicht um spezielle Details und Einzelfragen handelte, die im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans nicht geprüft bzw. beantwortet werden können. Nach Ansicht des Wasserwirtschaftsamts Traunstein sind die hydrologischen Berechnungen des aquasoli Ingenieurbüros plausibel und liegen auf der sicheren Seite.

Der Gesamtbericht des aquasoli Ingenieurbüros ist auf der Grundlage einer fachlich fundierten und mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmten hydrotechnischen Untersuchung erstellt worden. In der Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth wird dagegen die hydrologische und hydraulische Situation im Plangebiet aufgrund von vielen Vereinfachungen und von unpräzisen Methoden in den Untersuchungen falsch beurteilt. Die alternativen Berechnungsergebnisse und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen in der fachlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth entsprechen auf Grund von Fehlern in den hydrologischen Grundlagen, den Ungenauigkeiten im Abflussmodell und der vereinfachten Annahmen nicht der im Plangebiet vorherrschenden hydraulischen Situation. Die Ergebnisse und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen des Ingenieurbüros Späth sind daher unvollständig und unzutreffend. Das aquasoli Ingenieurbüro hat bei den hydrotechnischen Untersuchungen und der Erstellung des Gesamtberichts alle Hinweise und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamts Traunstein be-

achtet. Die Berechnungen im Gesamtbericht wurden mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmt. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat mit Schreiben vom 15.02.2018 die Berücksichtigung seiner Hinweise und Empfehlungen im Gesamtbericht bestätigt. Mit Schreiben vom 29.06.2018 hat das Wasserwirtschaftsamt Traunstein erklärt, dass sich hinsichtlich des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros keine neuen wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte ergeben haben.

Nach Ansicht der Stadt sind durch das Schreiben des Wasserwirtschaftsams Traunstein vom 10.09.2018 die für die Aufstellung des Bebauungsplans maßgeblichen Fragen geklärt. Der Gesamtbericht des aquasoli Ingenieurbüros und sämtliche vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein in den Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans abgegebenen Stellungnahmen stellen eine sichere Grundlage für die Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Fragestellungen dar. Insbesondere hat das Wasserwirtschaftsamt Traunstein bestätigt, dass die Berechnungen im Gesamtbericht des aquasoli Ingenieurbüros auf der sicheren Seite liegen. Die Stadt sieht deshalb von der Beauftragung eines weiteren Gutachters ab.

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein stuft den „Schwobergraben“ zwar als Gewässer 3. Ordnung ein. Diese Einstufung stellt die Ergebnisse des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros aber nicht in Frage. Nach der Einschätzung des Wasserwirtschaftsams Traunstein im Schreiben vom 10.09.2018 geht vom „Schwobergraben“ keine Gefährdung für das Plangebiet aus. Es ist nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsams Traunstein auch nicht davon auszugehen, dass der Hochwasserabfluss des „Schwobergrabens“ durch die Realisierung der Planung nachteilig beeinflusst wird. Das aquasoli Ingenieurbüro hat den „Schwobergraben“ daher zutreffend nur bei der hydrotechnischen Untersuchung der Oberflächenwasserabflussverhältnisse berücksichtigt.

Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat auch die Auswirkungen der Realisierung der Planung auf das Grundwasser sachverständig untersuchen lassen. Der Stadt liegen dazu die „Geotechnische Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse“ der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH vom 14.11.2016, die „Geotechnische Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse 1. Folgebericht“ der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH vom 10.11.2017, die „Fortschreibung Stellungnahme Grundwasser“ der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH vom 10.11.2017 vor. Die Gutachten und die Stellungnahme sind schlüssig und nachvollziehbar. Im Ergebnis können die Auswirkungen durch eine Bebauung im Geltungsbereich 1 auf das Grundwasser bei Beachtung verschiedener Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden. Es trifft nicht zu, dass sich die Grundwassersituation im Bereich der Daxerau verschlechtert. Das gilt auch für die geplante Errichtung von Tiefgaragen im Plangebiet. Zur Sicherung der Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen haben die Stadt und die Grundstückseigentümerin einen städtebaulichen Vertrag geschlossen.

Soweit die Einwendungsführerin mangelnde Auskunft über die Kosten und die Erforderlichkeit der Spülbohrungen unter der Traun und dem Mühlbach rügt, betrifft das keine Frage, die im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans zu entscheiden oder festzusetzen ist. Die Spülbohrung dient nach Auskunft der Stadtwerke Traunstein der Verlegung einer Erdgas- und einer Wasserleitung. Die Stadt verweist im Übrigen auf die Ausführungen der Stadtwerke Traunstein im Schreiben vom 21.06.2018, das der Einwendungsführerin von den Stadtwerken Traunstein zugeschickt worden ist.

1.2.7 Herr Klaus Benedikt

Soweit der Einwendungsführer auf seine Stellungnahme vom 18.05.2018 im Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans verweist, war diese bereits Gegenstand des Beschlusses der Stadt vom 21.06.2018. Die Stadt nimmt die erneute Erhebung der Einwände zur Kenntnis. Die Stadt ist aber der Ansicht, dass diese Einwände auch der Aufstellung des Bebauungsplans

nicht entgegenstehen. Die Stadt verweist insoweit auf ihre Ausführungen unter 1.2.6 des Beschlusses vom 21.06.2018.

Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die Auswirkungen der Realisierung der Planung auf die Abflussverhältnisse bei einem Hochwasser der Traun und des Röthelbachs sowie des Oberflächenwassers sachverständig untersuchen lassen. Es wurde insbesondere geprüft, ob die Planung negative Auswirkungen für die umliegenden Flächen hat. Der Stadt liegt dazu das hydrotechnische Gutachten „Allgemeines Wohngebiet Bauleitplanverfahren Daxerau Flurnummern 524, 525/1 Gemarkung Hochberg Stadt Traunstein“ („Gesamtbericht“) des aquasoli Ingenieurbüros vom 30.01.2018 vor; es ist schlüssig und nachvollziehbar. Im Ergebnis hat die Realisierung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen oder Dritte.

Die Ergebnisse des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros werden durch die „Fachliche Stellungnahme zum Hydrotechnischen Gutachten des IB Aquasoli zum Bauleitplanverfahren Daxerau, Flurnr. 524 & 525/1, Gem. Hochberg / Traunstein vom 30.01.2018“ („Stellungnahme“) des Ingenieurbüro Späth vom 22.06.2018 nicht in Frage gestellt. Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth vom 22.06.2018 durch das aquasoli Ingenieurbüro überprüfen lassen. Der Stadt liegt dazu die Stellungnahme des aquasoli Ingenieurbüros vom 09.08.2018 (Az. 16113-01) vor; sie ist schlüssig und nachvollziehbar. Die Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth ist danach nicht geeignet, die Ergebnisse des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros zu widerlegen oder deren Richtigkeit in Frage zu stellen.

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein teilt im Ergebnis diese Einschätzung. Die Stadt hat dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein mit Email vom 29.08.2018 mehrere Fragen zur Bewertung des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros und der Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth gestellt. Das Wasserwirtschaftsamt hat diese Fragen mit Schreiben vom 10.09.2018 beantwortet, soweit es sich nicht um spezielle Details und Einzelfragen handelte, die im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans nicht geprüft bzw. beantwortet werden können. Nach Ansicht des Wasserwirtschaftsamts Traunstein sind die hydrologischen Berechnungen des aquasoli Ingenieurbüros plausibel und liegen auf der sicheren Seite.

Der Gesamtbericht des aquasoli Ingenieurbüros ist auf der Grundlage einer fachlich fundierten und mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmten hydrotechnischen Untersuchung erstellt worden. In der Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth wird dagegen die hydrologische und hydraulische Situation im Plangebiet aufgrund von vielen Vereinfachungen und von unpräzisen Methoden in den Untersuchungen falsch beurteilt. Die alternativen Berechnungsergebnisse und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen in der fachlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth entsprechen auf Grund von Fehlern in den hydrologischen Grundlagen, den Ungenauigkeiten im Abflussmodell und der vereinfachten Annahmen nicht der im Plangebiet vorherrschenden hydraulischen Situation. Die Ergebnisse und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen des Ingenieurbüros Späth sind daher unvollständig und unzutreffend. Das aquasoli Ingenieurbüro hat bei den hydrotechnischen Untersuchungen und der Erstellung des Gesamtberichts alle Hinweise und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamts Traunstein beachtet. Die Berechnungen im Gesamtbericht wurden mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmt. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat mit Schreiben vom 15.02.2018 die Berücksichtigung seiner Hinweise und Empfehlungen im Gesamtbericht bestätigt. Mit Schreiben vom 29.06.2018 hat das Wasserwirtschaftsamt Traunstein erklärt, dass sich hinsichtlich des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros keine neuen wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte ergeben haben.

Nach Ansicht der Stadt sind durch das Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Traunstein vom 10.09.2018 die für die Aufstellung des Bebauungsplans maßgeblichen Fragen geklärt. Der Gesamtbericht des aquasoli Ingenieurbüros und sämtliche vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein

in den Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans abgegebenen Stellungnahmen stellen eine sichere Grundlage für die Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Fragestellungen dar. Insbesondere hat das Wasserwirtschaftsamt Traunstein bestätigt, dass die Berechnungen im Gesamtbericht des aquasoli Ingenieurbüros auf der sicheren Seite liegen. Die Stadt sieht deshalb von der Beauftragung eines weiteren Gutachters ab.

Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat auch die Auswirkungen der Realisierung der Planung auf das Grundwasser sachverständig untersuchen lassen. Der Stadt liegen dazu die „Geotechnische Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse“ der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH vom 14.11.2016, die „Geotechnische Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse 1. Folgebericht“ der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH vom 10.11.2017, die „Fortschreibung Stellungnahme Grundwasser“ der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH vom 10.11.2017 vor. Die Gutachten und die Stellungnahme sind schlüssig und nachvollziehbar. Im Ergebnis können die Auswirkungen durch eine Bebauung im Geltungsbereich 1 auf das Grundwasser bei Beachtung verschiedener Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden. Das gilt auch für die geplante Errichtung von Tiefgaragen im Plangebiet. Zur Sicherung der Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen haben die Stadt und die Grundstückseigentümerin einen städtebaulichen Vertrag geschlossen.

1.2.8 Herr Helmut Moorenweiser

Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die Auswirkungen der Realisierung der Planung auf die Abflussverhältnisse bei einem Hochwasser der Traun und des Röthelbachs sowie des Oberflächenwassers sachverständig untersuchen lassen. Es wurde insbesondere geprüft, ob die Planung negative Auswirkungen für die umliegenden Flächen hat. Der Stadt liegt dazu das hydrotechnische Gutachten „Allgemeines Wohngebiet Bauleitplanverfahren Daxerau Flurnummern 524, 525/1 Gemarkung Hochberg Stadt Traunstein“ („Gesamtbericht“) des aquasoli Ingenieurbüros vom 30.01.2018 vor; es ist schlüssig und nachvollziehbar. Das aquasoli Ingenieurbüro hat bei den hydrotechnischen Untersuchungen und der Erstellung des Gesamtberichts alle Hinweise und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamts Traunstein beachtet. Die Berechnungen im Gesamtbericht wurden mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmt. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat mit Schreiben vom 15.02.2018 die Berücksichtigung seiner Hinweise und Empfehlungen im Gesamtbericht bestätigt. Mit Schreiben vom 29.06.2018 hat das Wasserwirtschaftsamt Traunstein erklärt, dass sich hinsichtlich des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros keine neuen wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte ergeben haben. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat auch mit Schreiben vom 10.09.2018 darauf hingewiesen, dass die hydrologischen Berechnungen des aquasoli Ingenieurbüros plausibel sind und auf der sicheren Seite liegen. Das Plangebiet liegt bereits heute nicht im Überschwemmungsgebiet der Traun und des Röthelbachs bei einem HQ₁₀₀. Im Ergebnis hat die Realisierung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen oder Dritte. Auch können nachteilige Auswirkungen durch ein verändertes Fließverhalten der Traun auf Ober-, Unter- und Seitenanlieger ausgeschlossen werden. Das gilt auch für das Grundstück des Einwendungsführers.

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein stuft den „Schwobergraben“ zwar als Gewässer 3. Ordnung ein. Diese Einstufung stellt die Ergebnisse des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros aber nicht in Frage. Nach der Einschätzung des Wasserwirtschaftsamts Traunstein im Schreiben vom 10.09.2018 geht vom „Schwobergraben“ keine Gefährdung für das Plangebiet aus. Es ist nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamts Traunstein auch nicht davon auszugehen, dass der Hochwasserabfluss des „Schwobergrabens“ durch die Realisierung der Planung nachteilig beeinflusst wird. Das aquasoli Ingenieurbüro hat den „Schwobergraben“ daher zutreffend nur bei der hydrotechnischen Untersuchung der Oberflächenwasserabflussverhältnisse berücksichtigt.

Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat auch die Auswirkungen der Realisierung der Planung auf das Grundwasser sachverständig untersuchen lassen. Der Stadt liegen dazu die „Geotechnische Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse“ der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH vom 14.11.2016, die „Geotechnische Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse 1. Folgebericht“ der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH vom 10.11.2017, die „Fortschreibung Stellungnahme Grundwasser“ der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH vom 10.11.2017 vor. Die Gutachten und die Stellungnahme sind schlüssig und nachvollziehbar. Im Ergebnis können die Auswirkungen durch eine Bebauung im Geltungsbereich 1 auf das Grundwasser bei Beachtung verschiedener Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden. Die Realisierung der Planung hat daher auch keine Auswirkungen auf das Schwimmbad der Stadt. Zur Sicherung der Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen haben die Stadt und die Grundstückseigentümerin einen städtebaulichen Vertrag geschlossen.

1.2.9 Frau Evi Kern

Soweit die Einwendungsführerin auf ihre Stellungnahmen vom 06.12.2017 und vom 22.05.2018 im Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans verweist, waren diese bereits Gegenstand der Beschlüsse der Stadt vom 21.03.2018 und vom 21.06.2018. Die Stadt nimmt die erneute Erhebung der Einwände zur Kenntnis. Die Stadt ist aber der Ansicht, dass diese Einwände auch der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen. Die Stadt verweist insoweit auf ihre Ausführungen in diesen bereits gefassten Beschlüssen.

a) Gefälligkeitsplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht der städtebaulichen Konzeption der Stadt und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Sie ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt wird auf der Fläche im Geltungsbereich 1 im Zuge der Nachnutzung ein allgemeines Wohngebiet realisiert werden. Die Planung trägt dazu bei, den dringenden Wohnungsbedarf in der Stadt zu decken und entspricht dem Grundsatz der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die Nachnutzung der Fläche im Geltungsbereich 1 ist auch städtebaulich sinnvoll und vermeidet die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Es handelt sich nicht um eine Gefälligkeitsplanung zugunsten der Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1. Der Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB in eigener Verantwortung der Stadt aufzustellen. Die Stadt weist erneut gegenüber der Einwendungsführerin darauf hin, dass in Bauleitplanverfahren bestimmte Verfahrensschritte gem. § 4b Satz 1 BauGB auf Dritte übertragen werden können. Dazu gehören insbesondere auch die Erstellung des Plannentwurfs, der Begründung und des Umweltberichts. Eine Interessenkollision liegt dadurch nicht vor. Zwischen der Eigentümerin der im Geltungsbereich 1 liegenden Grundstücke und dem Entwurfsverfasser bestehen keine gesellschaftsrechtlichen Beziehungen. Der Entwurf des Bebauungsplans, die dazu gehörende Begründung und der Umweltbericht wurden von der Planungsgruppe Strasser GmbH erstellt. Die Eigentümerin der im Plangebiet liegenden Grundstücke ist die Chiemgau Concept GmbH & Co. KG. Eine gesellschaftsrechtliche Verbindung besteht zwischen den Rechtssubjekten nicht. Die von der Einwendungsführerin vorgelegten Auszüge aus dem Handelsregister werden zur Kenntnis genommen; sie führen aber zu keiner anderen Beurteilung. Der Vorwurf einer unzulässigen gesellschaftsrechtlichen Verbindung der Chiemgau Concept GmbH & Co. KG mit der Planungsgruppe Strasser GmbH war auch bereits Gegenstand einer Beschwerde der Einwendungsführerin bei der Kommunalaufsicht am Landratsamt Traunstein. Mit Schreiben vom 10.01.2018 hat die Kommunalaufsicht diesen Vorwurf als unzutreffend zurückgewiesen.

Die Stellungnahmen der Einwendungsführerin vom 06.12.2017 und vom 22.05.2018 bezogen sich ausdrücklich nur auf das Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans. Sie muss-

ten daher nicht in der Offenlage im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ausgelegt werden. Die Einwendungsführerin hat im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans vor der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans keine Einwendungen erhoben.

b) Fortschreibung Gutachten

Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die Auswirkungen der Realisierung der Planung auf die Abflussverhältnisse bei einem Hochwasser der Traun und des Röthelbachs sowie des Oberflächenwassers sachverständig untersuchen lassen. Es wurde insbesondere geprüft, ob die Planung negative Auswirkungen für die umliegenden Flächen hat. Der Stadt liegt dazu das hydrotechnische Gutachten „Allgemeines Wohngebiet Bauleitplanverfahren Daxerau Flurnummern 524, 525/1 Gemarkung Hochberg Stadt Traunstein“ („Gesamtbericht“) des aquasoli Ingenieurbüros vom 30.01.2018 vor; es ist schlüssig und nachvollziehbar. Im Ergebnis hat die Realisierung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen oder Dritte. Das gilt auch für das Grundstück der Einwendungsführerin.

Es trifft nicht zu, dass die Ergebnisse des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros durch die „Fachliche Stellungnahme zum Hydrotechnischen Gutachten des IB Aquasoli zum Bauleitplanverfahren Daxerau, Flurnr. 524 & 525/1, Gem. Hochberg / Traunstein vom 30.01.2018“ („Stellungnahme“) des Ingenieurbüro Späth vom 22.06.2018 in Frage gestellt werden. Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth vom 22.06.2018 durch das aquasoli Ingenieurbüro überprüfen lassen. Der Stadt liegt dazu die Stellungnahme des aquasoli Ingenieurbüros vom 09.08.2018 (Az. 16113-01) vor; sie ist schlüssig und nachvollziehbar. Die Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth ist danach nicht geeignet, die Ergebnisse des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros zu widerlegen oder deren Richtigkeit in Frage zu stellen.

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein teilt im Ergebnis diese Einschätzung. Die Stadt hat dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein mit Email vom 29.08.2018 mehrere Fragen zur Bewertung des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros und der Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth gestellt. Das Wasserwirtschaftsamt hat diese Fragen mit Schreiben vom 10.09.2018 beantwortet, soweit es sich nicht um spezielle Details und Einzelfragen handelte, die im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans nicht geprüft bzw. beantwortet werden können. Nach Ansicht des Wasserwirtschaftsamts Traunstein sind die hydrologischen Berechnungen des aquasoli Ingenieurbüros plausibel und liegen auf der sicheren Seite.

Der Gesamtbericht des aquasoli Ingenieurbüros ist auf der Grundlage einer fachlich fundierten und mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmten hydrotechnischen Untersuchung erstellt worden. In der Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth wird dagegen die hydrologische und hydraulische Situation aufgrund von vielen Vereinfachungen und von unpräzisen Methoden in den Untersuchungen falsch beurteilt. Die alternativen Berechnungsergebnisse und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen in der fachlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros Späth entsprechen auf Grund von Fehlern in den hydrologischen Grundlagen, den Ungenauigkeiten im Abflussmodell und der vereinfachten Annahmen nicht der im Plangebiet vorherrschenden hydraulischen Situation. Die Ergebnisse und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen des Ingenieurbüros Späth sind daher unvollständig und unzutreffend. Das aquasoli Ingenieurbüro hat bei den hydrotechnischen Untersuchungen und der Erstellung des Gesamtberichts alle Hinweise und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamts Traunstein beachtet. Die Berechnungen im Gesamtbericht wurden mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmt. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat mit Schreiben vom 15.02.2018 die Berücksichtigung seiner Hinweise und Empfehlungen im Gesamtbericht bestätigt. Mit Schreiben vom 29.06.2018 hat das Wasserwirtschaftsamt Traunstein erklärt, dass sich hinsichtlich des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros keine neuen wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte ergeben haben.

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein stuft den „Schwobergraben“ zwar als Gewässer 3. Ordnung ein. Diese Einstufung stellt die Ergebnisse des Gesamtberichts des aquasoli Ingenieurbüros aber nicht in Frage. Nach der Einschätzung des Wasserwirtschaftsamts Traunstein im Schreiben vom 10.09.2018 geht vom „Schwobergraben“ keine Gefährdung für das Plangebiet aus. Es ist nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamts Traunstein auch nicht davon auszugehen, dass der Hochwasserabfluss des „Schwobergrabens“ durch die Realisierung der Planung nachteilig beeinflusst wird. Das aquasoli Ingenieurbüro hat den „Schwobergraben“ daher zutreffend nur bei der hydrotechnischen Untersuchung der Oberflächenwasserabflussverhältnisse berücksichtigt.

Nach Ansicht der Stadt sind durch das Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Traunstein vom 10.09.2018 die für die Aufstellung des Bebauungsplans maßgeblichen Fragen geklärt. Der Gesamtbericht des aquasoli Ingenieurbüros und sämtliche vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein in den Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans abgegebenen Stellungnahmen stellen eine sichere Grundlage für die Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Fragestellungen dar. Insbesondere hat das Wasserwirtschaftsamt Traunstein bestätigt, dass die Berechnungen im Gesamtbericht des aquasoli Ingenieurbüros auf der sicheren Seite liegen. Die Stadt sieht deshalb von der Beauftragung eines weiteren Gutachters ab.

c) Wohnungsdruck

Die Stadt bleibt bei ihrer Ansicht, dass ein dringendes Bedürfnis nach Wohnraum im Gebiet der Stadt besteht. Die im Beschluss der Stadt vom 21.06.2018 dargelegten Zahlen zeigen das dringende Bedürfnis nach Wohnraum im Gebiet der Stadt. Das gilt auch für die Zahl an Vormerkungen für städtische Wohnungen oder Sozialwohnungen. Die Stadt hat derzeit über 166 Personen/Haushalte für eine städtische oder Sozialwohnung vorgemerkt. In den letzten Jahren konnten durchschnittlich nur 35 Wohnungen pro Jahr vergeben werden. Die Stadt verkennt nicht, dass auf der Fläche im Geltungsbereich 1 weder städtische Wohnungen noch Sozialwohnungen entstehen sollen. Nach Ansicht der Stadt kann aber auch die Errichtung von privaten Wohnungen gleichwohl einen Beitrag zu der angespannten Wohnungssituation im Gebiet der Stadt leisten.

d) Vorrang Innenentwicklung/ Wiedernutzbarmachung von Flächen im Kernbereich

Die Stadt bleibt bei ihrer Ansicht, dass die Nachnutzung einzelner leerstehender Gebäude im Gebiet der Stadt allein nicht geeignet ist, den dringend benötigten Wohnraumbedarf im Gebiet der Stadt zu decken. Auch hat die Stadt aufgrund des gem. Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützten Eigentums keinen beliebigen Zugriff auf leer stehende Gebäude. Diese Ansicht steht nicht im Widerspruch zu der Ansicht der Stadt unter 1.2.9 c) dieses Beschlusses, dass die Errichtung von privaten Wohnungen einen Beitrag zu der angespannten Wohnungssituation leistet. Die Stadt begrüßt es, wenn leer stehende Gebäude im Gebiet der Stadt wieder genutzt werden. Auch dies kann einen Beitrag zu der angespannten Wohnungssituation im Gebiet der Stadt leisten. Es ist allein aber nicht ausreichend. Nach Ansicht der Stadt ist die Realisierung der Planung städtebaulich erforderlich, um den dringenden Wohnraumbedarf in der Stadt zu decken.

Es handelt sich bei der Planung zwar nicht um eine klassische Innenentwicklung, dennoch entspricht die Planung diesem Ziel, da es sich um die Nachnutzung einer bereits baulich genutzten Fläche handelt. Die Nachnutzung der Fläche im Geltungsbereich 1 ist nach Ansicht der Stadt auch städtebaulich sinnvoll und vermeidet die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen. Sie entspricht daher auch dem Grundsatz der Wiedernutzbarmachung von Flächen.

e) Fehlen von Alternativen

Die Stadt hat mögliche und ernsthaft in Betracht kommende Alternativen für die Nutzung des Plangebiets geprüft. Gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB hat die Stadt Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Städtebaulich nicht erforderliche Planungen sind von der Stadt nicht weiterzuverfolgen. Neben der Weiterführung der bestehenden Nutzung hat die Stadt auch eine gewerbliche Nutzung des Plangebiets geprüft. Eine gewerbliche Nutzung entspricht aber nicht der städtebaulichen Konzeption der Stadt und würde neue Immissionskonflikte mit der bestehenden Wohnbebauung in der Daxerau begründen. Eine Nullvariante wurde ebenfalls geprüft. Sie stellt nach Ansicht der Stadt aber keine sinnvolle Alternative dar. Im Gebiet der Stadt besteht ein dringender Wohnraumbedarf. Die Realisierung der Planung dient der Deckung des Wohnraumbedarfs und ist daher städtebaulich erforderlich. Insbesondere vermeidet die Nachnutzung der bereits genutzten Fläche im Geltungsbereich 1 auch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.

Die Stadt hat auch mögliche und ernsthaft in Betracht kommende Alternativstandorte für die Planung geprüft. Der Bezugsraum dieser Prüfung umfasste das gesamte Gebiet der Stadt. Gleich geeignete Alternativstandorte stehen derzeit für die Planung im Gebiet der Stadt nicht zur Verfügung.

f) Lärmbelästigung

Die Realisierung der Planung führt nicht zu unzumutbaren Lärmbelästigungen für die Einwohner in der Daxerau. Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 hat die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sachverständig untersuchen lassen. Auch wurden die mit der Realisierung der Planung verbundenen zusätzlichen Lärmimmissionen durch zusätzlichen Verkehr auf den an die Bundesstraße B 306 angrenzenden und bebauten Grundstücken untersucht. Der Stadt liegt dazu die „Prognose der von den bestehenden Sportanlagen, von Anlagen nach TA Lärm sowie der Straßen in der Umgebung verursachten Geräuschimmissionen, Bebauungsplan „Daxerau“ der Großen Kreisstadt Traunstein für den Bereich südlich Schwimmbad“ der Steger & Partner GmbH vom 08.03.2018 vor; sie ist schlüssig und nachvollziehbar. Es trifft danach zu, dass sich die Immissionen auf den an die Bundesstraße B 306 angrenzenden Grundstücken aufgrund der geplanten Lichtsignalanlage an der Einmündung der Kreisstraße TS 29 in die Bundesstraße B 306 und des zusätzlichen Verkehrs erhöhen werden. Betroffen sind die Anwesen im Bereich der Siedlung „Am Schwimmbad“ und die Anwesen Daxerau 23 und 25.

Die Stadt hat sich entschieden, die Siedlung „Am Schwimmbad“ durch die Errichtung einer Lärmschutzwand zu schützen. Durch die Errichtung der Lärmschutzwand können die durch die Realisierung der Planung verursachten Immissionen im Bereich der Siedlung „Am Schwimmbad“ vollständig kompensiert werden. Auch werden durch eine solche Lärmschutzwand die bereits heute auf dieses Gebiet einwirkenden Lärmimmissionen reduziert. Die erforderliche Dimensionierung der Lärmschutzwand wurde sachverständig ermittelt. Im Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans ist eine geeignete Lärmschutzwand festgesetzt. Das Staatliche Bauamt Traunstein als zuständige Straßenbaubehörde ist mit der Errichtung der Lärmschutzwand einverstanden. Die Stadt wird die Lärmschutzwand errichten lassen. Die Kosten für die Herstellung der Lärmschutzwand trägt die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1, mit der die Stadt dazu bereits einen städtebaulichen Vertrag geschlossen hat.

Im Bereich der Anwesen Daxerau 23 und 25 wäre die Errichtung einer Lärmschutzwand nur auf einem sehr schmalen Böschungstreifen zwischen der Bundesstraße B 306 und dem bestehenden Fuß- und Radweg möglich. Dieser Böschungstreifen ist wegen seiner geringen Fläche und der starken Neigung des bestehenden Geländes für die Errichtung einer Lärmschutzwand aber ungeeignet. An diesen Anwesen kann die vorhabenbedingte Erhöhung der Immissionen auch durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden.

Im Bereich der Anwesen Daxerau 23 und 25 sind im Gegensatz zum Bereich der Siedlung „Am Schwimmbad“ nur zwei Anwesen betroffen. Dieser Bereich ist für die Errichtung einer Lärmschutzwand außerdem ungeeignet. Die Stadt hat sich deshalb entschieden, die Anwesen Daxerau 23 und 25 durch passive Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Den Eigentümern dieser Anwesen werden die Kosten für diese Maßnahmen ersetzt, wenn die Ertüchtigung des baulichen Schallschutzes an diesen Anwesen erforderlich ist. Die Stadt wird in Abstimmung mit den Eigentümern dieser Anwesen die Erforderlichkeit dieser passiven Schallschutzmaßnahmen durch einen Sachverständigen prüfen lassen. Im Verhältnis zu diesen Eigentümern wird die Stadt die Kosten der Prüfung und, soweit erforderlich, der Schallschutzmaßnahmen selbst tragen. Die Stadt hat aber bereits mit der Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans einen Vertrag geschlossen, nach dem letztere der Stadt diese Kosten erstattet.

2. Nach umfassender Würdigung des Ergebnisses der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und der vorliegenden Gutachten und fachlichen Stellungnahmen

- Steger & Partner GmbH, Prognose der von den bestehenden Sportanlagen, von Anlagen nach TA Lärm sowie der Straßen in der Umgebung verursachten Geräuschimmissionen, Bebauungsplan „Daxerau“ der Großen Kreisstadt Traunstein für den Bereich südlich Schwimmbad vom 08.03.2018
- Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH, Baugrundgutachten vom 02.08.2016
- Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH, Geotechnische Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse vom 14.11.2016
- Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH, Geotechnische Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse 1. Folgebericht vom 10.11.2017
- Dipl.-Ing. Bernd Gebauer GmbH, Fortschreibung Stellungnahme Grundwasser vom 10.11.2017
- Aquasoli Ingenieurbüro, Hydrotechnisches Gutachten „Allgemeines Wohngebiet Bauleitplanverfahren Daxerau Flurnummern 524, 525/1 Gemarkung Hochberg Stadt Traunstein“, Gesamtbericht vom 30.01.2018
- Aquasoli Ingenieurbüro, Erläuterungsbericht „Einleitung von Oberflächenwasser der befestigten Flächen des Neubaugebietes Daxerau, Flurnummern 524, 525/1 Gemarkung Hochberg, in das Grundwasser – vom 30.01.2018
- Aquasoli Ingenieurbüro, Stellungnahme zum Schreiben Ingenieurbüro Späth vom 22.06.2018, vom 09.08.2018 Modus Consult Ulm GmbH, Verkehrstechnische Untersuchung „Bebauungsplanverfahren Wohnbebauung Daxerau in Traunstein“ vom 15.08.2017
- Ingevost, Kurzgutachten zu den verkehrlichen Wirkungen der Planungen in der Daxerau vom 23.02.2017
- Dr. Christof Manhart, Gutachten „Naturschutzrechtliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bebauungsplan Daxerau“ vom 01.03.2017
- Accon GmbH, Lüfthygienische Stellungnahme „Errichtung einer Lichtsignalanlage im Rahmen der Planung eines neuen Baugebiets“ vom 08.03.2018

beschließt der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplans „Daxerau“ der Stadt Traunstein in der Fassung vom 27.08.2018 einschließlich Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom 27.08.2018 als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplans „Daxerau“ nach Erteilung der Genehmigung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans ortsüblich bekannt zu machen.

TOP 3	Änderung des Flächennutzungsplans zur Erweiterung des Gewerbegebiets an der Industriestraße; Sachstandsbericht zur faunistischen Erfassung und speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP)
--------------	---

einstimmig beschlossen dafür: 20 dagegen: 0 anwesend: 20

Nach Vorberatung im Planungsausschuss nimmt der Stadtrat vom Vortrag Kenntnis. Die Endfassung ist den Gremien zeitnah vorzulegen.

TOP 4	Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung des süd-westlichen Teilstückes der Ortsstraße "Wimpasinger Straße" im neuen Gewerbegebiet an der Hochstraße bei Seiboldsdorf
--------------	---

mehrheitlich beschlossen dafür: 18 dagegen: 2 anwesend: 20

Nach Vorberatung im Bauausschuss fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:

1. Das süd-westliche Teilstück der Erschließungsstraße „Wimpasinger Straße“ (Länge: ca. 402 m) ist gemäß Art. 6 i. V. m. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG als Ortsstraße öffentlich zu widmen.
2. Die durch das neue Gewerbegebiet entfallende Teilstrecke des öffentlichen Feld- und Waldweges „Feld- und Holzweg im Engfeld (am Sunkland) und Laim (Lehm-) bichlweg“ soll auf einer Länge von 347 eingezogen werden, da dieses Wegestück nicht mehr existiert.
3. Der neu verlaufende Weg Fl.Nrn. 853/1 und 852/2 ist gemäß Art. 6 i. V. m. Art. 3 Abs. 1 Nr. 4 BayStrWG als öffentlicher Feld- und Waldweg zu widmen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Widmungs- bzw. Einziehungsverfahren durchzuführen.

TOP 5	Ansiedlungsmodell Traunstorf Nordost - Vorstellung Vorentwurf
--------------	--

mehrheitlich beschlossen dafür: 17 dagegen: 3 anwesend: 20

Nach Vorberatung im Planungsausschuss und im Finanzausschuss beschließt der Stadtrat:

1. Der Straßenbau soll auf Basis der Variante 3 (durchgehende Regelbreite der Ringstraße von 5,0 m und Breite der Querverbindung von 4,10 m) weiter verfolgt werden.
2. Der Schmutzwasserkanal soll, wenn eine Einigung mit dem Eigentümer möglich ist, auf Basis der Variante 2 (Anschluss im Norden der Bebauung an die Kreuzstraße) weiter verfolgt werden.
3. Der Regenwasserkanal soll wie vorgestellt weiter verfolgt werden (durchgehender östlicher Kanal zwischen Traunstorfer Straße und Regenbecken, sowie westlicher Kanal in DN 1000 als Verbindung beider Regenbecken).
4. Das große Regenbecken soll in Variante 3 (Mischung beider Speichersysteme) weiter verfolgt werden.

5. Auf Basis der beschlossenen Varianten (Punkt 1 bis 4) ist die Entwurfsplanung zu erstellen.

TOP 6	Kunst- und Kulturzentrum Klosterkirche mit Freianlagen; Gesamtkostendarstellung; Sachstandsinformation; Nachträge
--------------	--

mehrheitlich beschlossen dafür: 18 dagegen: 2 anwesend: 20

Nach Vorberatung im Finanzausschuss beschließt der Stadtrat:

1. Nachfolgenden Nachträgen wird zugestimmt:

- Gewerk Lüftungsanlage (NV03 - 05):
Geprüfte Nachtragssumme: € 20.019,86
Begründung:
s. Sachverhalt
- Gewerk Elektro (NV04):
Geprüfte Nachtragssumme: € 65,49
Begründung:
s. Sachverhalt
- Gewerk Baumeister :
Geprüfte Nachtragssumme (NV 14): € 18.993,73
Begründung:
s. Sachverhalt
- Gewerk Zimmerer und Stahlbauarbeiten (NV04 – 06):
Geprüfte Nachtragssumme : € 16.045,29
Begründung:
s. Sachverhalt
- Gewerk Zimmerer – Denkmalschutz (NV09 – NV10):
Geprüfte Nachtragssumme): € 11.462,08
Begründung:
s. Sachverhalt

2. Die Darstellung der Kostenentwicklung wird zur Kenntnis genommen.

3. Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.

4. Die Baumaßnahme wird wie geplant durchgeführt.

TOP 7	Neubau FW-Gerätehaus Hochberg; LPH 2 - Vorentwurfs- planung, Kostenschätzung
--------------	---

mehrheitlich beschlossen dafür: 19 dagegen: 1 anwesend: 20

Nach Vorberatung im Finanzausschuss beschließt der Stadtrat:

- Die Vorentwurfsplanung (05.10.2018) wird genehmigt.

- Die Kostenschätzung (E. 08.10.2018) wird genehmigt.
- Die Planung wird fortgeführt.
Die Planungsstufe 2 (Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung) wird ausgelöst.
- Von der Terminplanung wird zustimmend Kenntnis genommen.
- Die Grundstücksverhandlungen sind zu einem zügigen Abschluss zu bringen.

TOP 8	Vereinbarung mit dem Zweckverband „kommunale Verkehrsüberwachung Südostbayern“
--------------	---

mehrheitlich beschlossen dafür: 19 dagegen: 1 anwesend: 20

Nach Vorberatung im Hauptausschuss fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:

1. Der Stadtrat beschließt nach Vorberatung im Hauptausschuss dem Zweckverband kommunale Verkehrsüberwachung Südostbayern, nach Beendigung der Zweckvereinbarung (Erprobungsphase) im März 2019, als Mitgliedsgemeinde zur Verfolgung und Ahndung von Geschwindigkeitsübertretungen beizutreten.
2. Im Rahmen der Mitgliedschaft werden dem Zweckverband die städtischen Befugnisse gem. § 88 Abs. 3 Zuständigkeitsverordnung zur Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (Geschwindigkeitsübertretungen) nach § 24 Straßenverkehrsgesetz übertragen.
3. Die Verwaltung berichtet den zuständigen Gremien alljährlich über die Zusammenarbeit mit dem Zweckverband.

TOP 9	Beteiligungsbericht 2017
--------------	---------------------------------

zur Kenntnis genommen dafür: 20 dagegen: 0 anwesend: 20

Nach Vorberatung im Finanzausschuss nimmt der Stadtrat vom Beteiligungsbericht 2017 gemäß Art. 94 Abs. 3 Gemeindeordnung Kenntnis.

TOP 10	Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 27. September 2018
---------------	---

einstimmig beschlossen dafür: 20 dagegen: 0 anwesend: 20

Der Stadtrat genehmigt die o.g. Sitzungsniederschrift.

TOP 11	Anfragen und Wünsche - öffentlich -
---------------	--

- zurückgestellt -

Im Anschluss an die öffentliche Sitzung des Stadtrates findet die nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates statt.