

**Große Kreisstadt Traunstein**

Landkreis Traunstein



**Bebauungsplan „Schierhofer Straße“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB

**Begründung**

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Bearbeitung:

**plg**

Planungsgruppe  
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Datum: 18.09.2018

Projekt: 18080

Hauptbüro Traunstein  
Äußere Rosenheimer Str. 25  
83278 Traunstein  
info@plg-strasser.de  
www.plg-strasser.de  
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

### 1. Anlass der Änderung

Im Bereich der Schierghofer Straße/ Wolkersdorfer Straße sollen eine neue Bebauung entstehen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flurnummern 721, 721/4 (T), 722/3 und 959, Gemarkung Wolkersdorf, Stadt Traunstein.

### 3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich hier um eine Nachverdichtung und eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Der Standort ist bereits in wesentlichen Teilen bebaut.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, der Flächennutzungsplan kann soweit erforderlich im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### 4. Bestand und Planung

#### 4.1 Bestand

Das Grundstück liegt direkt an der Wolkersdorfer Straße (Kreisstraße TS 2). Die Verkehrsbelastung betrug zur Straßenverkehrszählung 4.189 Fahrzeuge/ 24h bei einem Schwerverkehrsanteil von 67Fahrzeugen.



Abb. 1: Plangebiet mit Umgebung, Quelle: Bayernatlas

Der Flächennutzungsplan stellt für den zur Bebauung vorgesehenen Bereich als allgemeines Wohngebiet dar.

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Bayernatlas

Die Erschließung erfolgt von der Wolkersdorfer Straße bzw. Schierghofer Straße aus.

Das Gelände steigt von Westen nach Osten bzw. von Nord nach Süd an in Richtung Guntramshügel.

Die Grundstücke sind zum Teil mit Wohngebäuden und Nebengebäuden bebaut bzw. landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Westlich der Einmündung der Schierghofer Straße in die Wolkersdorfer Straße befindet sich eine Trafostation. Unterirdische Leitungen zur Trafostation verlaufen an der Nordgrenze des Geltungsbereiches.

Die Umgebung ist hinsichtlich der Baustruktur heterogen: im Umfeld sind sowohl Einzelhäuser als auch Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser vorhanden. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

## 4.2 Planung

### 4.2.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der Stadt ist die Entwicklung eines maßvoll verdichteten Baugebietes, um das zur Verfügung stehende Bauland möglichst gut auszunutzen und so einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu leisten.

Geplant sind überwiegend 3-geschossige sowie ein 4-geschossiger und ein 2-geschossiger Baukörper.

Die 3 Baukörper westlich der Schierghofer Straße sind möglichst weit im Osten situiert, um möglichst gut an die bestehende Bebauung anzuschließen und einen verträglichen Übergangsbereich zwischen dem bebauten Bereich und der angrenzenden Landschaft zu erreichen. Gleichzeitig kann so ein großzügiger Freibereich für die Wohnungen geschaffen werden.

#### **4.2.2 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Tankstellen, Gartenbaubetriebe) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie nicht in das planerische Konzept der Stadt für diesen Bereich und in die Stadtstruktur passen.

Das Konzept sieht für das Grundstück die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vor. Es sind auch gewerbliche Nutzungen zulässig, soweit sie in den Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes passen.

#### **4.2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die seitliche Wandhöhe ist so festgesetzt, dass die 3-geschossigen Gebäude im obersten Geschoss mit Kniestock ausgebildet werden. Dadurch entsteht ein niedrigerer Baukörper mit verträglicherem Übergang in die angrenzende Landschaft. Um die Belichtung der Obergeschosse zu verbessern, ist eine Schleppgaube zulässig. Für diese sind weitere Festsetzungen aus gestalterischen Gründen getroffen.

Der 4-geschossige Baukörper ist im Osten des Geltungsbereiches in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung festgesetzt. Hier ist kein Kniestock geplant, so dass die Dachneigung geringer als beim 3-geschossigen Gebäude festgesetzt werden kann.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt und erreicht damit teilweise die Obergrenze der BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet. Die städtebaulich verträgliche Verdichtung ist letztlich ein Beitrag zum Flächen sparen.

Um die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen zu unterstützen, darf die Kappungsgrenze der BauNVO von 0,8 für Tiefgaragen auf bis zu 0,9 erhöht werden. Dies gilt aber nur für Tiefgaragen, so dass oberirdisch die Obergrenze der BauNVO eingehalten ist.

#### **4.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Für die Bebauung sind 5 Baufenster festgesetzt. Diese sind so festgesetzt, dass noch Spielraum für die konkrete Gebäudestellung auf dem Grundstück verbleibt.

#### **4.2.5 Bauweise**

Für alle Bereiche ist die offene Bauweise festgesetzt.

#### **4.2.6 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten. Damit sind die nachbarschützenden Belange gewahrt.

#### **4.2.7 Erschließung und ruhender Verkehr**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Wolkersdorfer Straße sowie die Schierghofer Straße.

Es ist geplant, den größeren Teil der Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Diese sind im Geltungsbereich zulässig. Es ist ortsplanerisch nicht erforderlich, die genaue Lage der Tiefgaragen und deren Zufahrten festzusetzen. Die Verlagerung der Stellplätze in

Tiefgaragen ermöglicht zusätzlich eine bessere Gestaltung der Freibereiche und schafft ein attraktiveres Wohnumfeld.

Die technische Infrastruktur ist ausreichend groß bemessen, so dass das Plangebiet angeschlossen werden kann. Die innere Erschließung muss neu hergestellt werden.

Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.

#### **4.2.10 Immissionsschutz**

Durch Hock Farny Ingenieure wurde ein schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung von Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Straßenverkehrslärm sowie durch anlagenbedingte Geräusche erstellt. Dieses Gutachten liegt mit Datum vom 05.12.2018, Bericht Nummer TS-4756-01 / 4756-01\_E01, vor.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz vor Verkehrslärm Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich sind. Diese sind im Bebauungsplan enthalten.

Festsetzungen zum Schallschutz hinsichtlich Gewerbelärm aus der Nachbarschaft sind nicht erforderlich.

#### **4.2.11 Grünordnung**

An der West- und Südgrenze ist eine 5 m tiefe Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zusätzlich sind Baumpflanzungen textlich festgesetzt und im Bebauungsplan als Standortvorschlag eingetragen.

Dadurch wird insgesamt eine gute Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild und Durchgrünung des Gebietes gesichert.

### **5. Auswirkungen und Alternativen**

#### **Stadtbild**

Durch die Neubebauung ändert sich das Stadtbild an dieser Stelle. Der Standort ist bereits bebaut. Die neue Bebauung ist höher und dichter als die bisherige Bebauung. Dies dient dem Ziel der Verdichtung im Stadtgebiet und dem Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Durch die festgesetzte Fläche für die Ortsrandeingrünung wird der Eingriff in das Ortsbild minimiert.

#### **Natur und Landschaft**

Die bestehenden Gehölzstrukturen in den Gärten können nicht erhalten werden.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Grünordnung, so dass ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld entstehen kann.

#### **Alternativen**

Die Nullvariante verändert den vorhandenen Bestand nicht. Sie führt zu einer Baulandausweisung an anderer Stelle im Stadtgebiet.

Eine verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern wurde geprüft, sie würde aber vergleichsweise zu einer höheren Bodenversiegelung führen und wurde daher nicht weiterverfolgt.

Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern entspricht nicht der städtebaulichen Konzeption der Stadt mit maßvoller Verdichtung.

### **Oberflächenwasser**

Der Geltungsbereich liegt im Randbereich des Guntramshügel. Daher wurde eine Stellungnahme zu einer Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser bei der Bernd Gebauer GmbH eingeholt. Diese liegt in Form eines Aktenvermerkes vom 21.11.2018 vor.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Fläche keinen Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser ausgesetzt ist.

### **6. Eingriffsbilanzierung**

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht nicht anzuwenden.

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert im Kapitel 7 aufgezeigt.

#### Schutzgebiete und Biotope:

In der näheren Umgebung zum Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des § 23 – 30 BNatSchG vor.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die in der näheren Umgebung zum Geltungsbereich vorkommenden amtlich kartierten Biotopflächen auf.



Abb. 3 Die Abbildung zeigt den Geltungsbereich (gelb umrandet) in der Stadt Traunstein sowie die amtlich kartierten Biotopflächen (Quelle: Bayernatlas).

- **V-02: Gebäudekontrolle auf Fledermausquartiere**

Unmittelbar vor Abriss der Gebäude im Geltungsbereich sind diese durch Fachpersonal auf Fledermäuse zu kontrollieren. Vorhandene Tiere sind durch Fachpersonal zu sichern.

Da aufgrund dieser Vorprüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann – entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet werden.

Traunstein, den 15.04.2019

  
.....  
Kegel, Oberbürgermeister



F:\PROJEKTE\18080\_BP Schierghofer Strasse\02 B-Plan\01 Vorentwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Begründung Schierghoferstrasse.doc

Anlagen:

- Aktenvermerk der Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Traunstein vom 21.11.2018 zur Beurteilung einer möglichen Gefahr durch Oberflächenwasser
- Schalltechnisches Gutachten der Hock Farny Ingenieure, Landshut vom 05.12.2018, Bericht Nummer TS-4756-01 / 4756-01\_E01