

Große Kreisstadt Traunstein  
Landkreis Traunstein



**Bebauungsplan „Traunstorf Nord“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

**Begründung**

Vorentwurf

Bearbeitung:

**plg**

Planungsgruppe  
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Datum: 14.07.2020

Projekt: 20055

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

### 1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung

Im Zuge der weiteren detaillierten Planungsüberlegungen haben sich in einzelnen Bereichen des Plangebietes Änderungen ergeben.

Daher muss der Bebauungsplan zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderungen geändert werden.

Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung und entspricht der planerischen Konzeption der Stadt Traunstein.

### 2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisses

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst 3 Teilbereiche.

### 3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

### 4. Änderung

Für den Änderungsbereich gilt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan.



Abb. 1: Bebauungsplan mit Änderungsbereichen (blau), Quelle: Stadt Traunstein

Der Bereich der Parzellen 14, 15 und 16 wird neu aufgeteilt, so dass hier eine zusätzliche Parzelle entsteht. Die Baustruktur wird hier angepasst, so dass auch hier ein stärker verdichteter Bereich entstehen kann. Hierzu werden die Festsetzungen angepasst.

Im Bereich der Parzellen 21, 22 und 24 werden die Baugrenzen vergrößert, so dass ein zusätzlicher städtebaulich verträglicher Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück besteht. Das wird durch die flexiblere Festsetzung der Firstrichtung auf den Grundstücken 21 und 24 zusätzlich unterstützt, auf dem Grundstück 22 bleibt die Firstrichtung aufgrund des Geländeverlaufes wie bisher bestehen. Das Grundstück 21 kann sowohl von Westen als auch von Norden her erschlossen werden. Die Straße nördlich des Grundstückes liegt aufgrund des ansteigenden Geländes deutlich höher als die westlich angrenzende Straße. Daher wird für dieses Grundstück die Höhenlage des EG Fußbodens mit einer Unter- und Obergrenze festgesetzt, so dass die Höhenlage des Gebäudes je nach Erschließungsrichtung angepasst werden kann. Für das Grundstück 22 wird die Höhenlage des EG Fußbodens ebenfalls angepasst, um eine passende Abstufung zum Grundstück 21 herzustellen.

Die derzeitigen Parzellen 32 und 33 werden zusammengelegt. Hier entsteht 1 Gebäude mit einer Grundfläche von 160 qm anstelle der bisher 2 möglichen Gebäude mit zusammen 240 qm Grundfläche. Hier wird auch die zulässige Firstrichtung angepasst.

## **5. Auswirkungen und Alternativen**

### **Stadtbild**

Die Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich auf das künftige Erscheinungsbild der Siedlung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nur unwesentlich aus.

### **Natur und Landschaft**

Auf Natur und Landschaft hat die Änderung ebenfalls nur unwesentliche Auswirkungen.

## **6. Eingriffsbilanzierung**

Durch die Bebauungsplanänderung wird ein zusätzliches Grundstück geschaffen, so dass 120 qm zusätzliche Grundfläche zulässig werden. Im nördlichen Bereich reduziert sich die zulässige Grundfläche um 80 qm. Der zusätzliche Eingriff von 40 qm wird aber im Rahmen der Gesamtbetrachtung als so geringfügig bewertet, dass die Stadt Traunstein auf einen Ausgleich verzichtet.

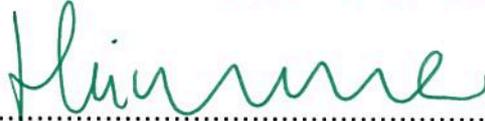
## 7. Artenschutzrecht

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geschaffen. Eine saP Vorprüfung wurde zur Erfassung des Bebauungsplanes im Jahr 2017 erstellt. Diese ist nach wie vor gültig, die im Urbebauungsplane festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen bleiben von dieser Bebauungsplanänderung unberührt.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Traunstein, den 17.02.2021



Dr. Hümmel, Oberbürgermeister



F:\PROJEKTE\20055\_Änderung BP Traunstorf\02 B-Plan\01 Vorentwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Begründung Traunstorf Nord.doc