

**Große Kreisstadt Traunstein**  
Landkreis Traunstein



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

1. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

**Begründung**

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Bearbeitung:

**plg**

Planungsgruppe  
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Datum: 07.12.2020

Projekt: 20141

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

An der Wolkersdorfer Straße soll eine Bebauung abweichend vom bisherigen städtebaulichen Konzept entstehen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist der Bebauungsplan zu ändern.

Die Änderung entspricht der planerischen Konzeption der Stadt Traunstein.

### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Flurnummer 959, Gemarkung Wolkersdorf, Stadt Traunstein.

### 3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Nachverdichtung und eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

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 bisherige Bebauungsplan setzt hier 2 Gebäude fest.



Abb. 2: Urbebauungsplan mit Änderungsbereich (blau), Quelle: Planungsgruppe Strasser GmbH

Der westliche Teilbereich des Plangebietes wurde bereits nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut. Der ursprüngliche Gebäudebestand im Änderungsbereich wurde zwischenzeitlich abgebrochen, so dass der Änderungsbereich nun unbebaut ist.

Die Erschließung erfolgt von der Wolkersdorfer Straße aus.

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

## 4.2 Planung

### 4.2.1 Städtebauliches Konzept

Anstelle der bisherigen 2 Baukörper soll 1 Gebäude errichtet werden. Dieses ist auf der Nordseite höher und stuft sich nach Süden ab.

Das Bauteil an der Wolkersdorfer Straße soll mit Walmdach errichtet werden, die Gebäudeteile dahinter sollen mit Flachdächern ausgebildet werden, die jeweils als Dachterrasse genutzt werden sollen.

### 4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird wie bisher 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.

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

Die seitliche Wandhöhe ist so festgesetzt, dass das Gebäude nordseitig 4-geschossig und südseitig bis zu 3-geschossig errichtet werden kann.

Die Grundflächenzahl ist unverändert mit 0,4 festgesetzt und erreicht damit die Obergrenze der BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet. Die städtebaulich verträgliche Verdichtung ist 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 Abstandsflächen**

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

#### **4.2.5 Erschließung und ruhender Verkehr**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Wolkersdorfer Straße.

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

Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.

#### **4.2.6 Immissionsschutz**

Durch Hoock Farny Ingenieure wurde zum Urbebauungsplan 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. Dieses ist noch unverändert gültig.

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

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

#### **4.2.7 Grünordnung**

Durch die Festsetzungen zur Grünordnung wird insgesamt eine gute Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild und Durchgrünung des Gebietes gesichert.

#### 4.2.8 Auswirkungen

##### Stadtbild

Durch die Neubebauung ändert sich das Stadtbild an dieser Stelle. Das Umfeld ist bereits bebaut, so dass sich das Grundstück als Baulücke darstellt. Die neue Bebauung fügt sich gut in die Umgebung ein.

Durch die Festsetzungen zur Grünordnung wird der Eingriff in das Ortsbild minimiert.

##### Natur und Landschaft

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

##### Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich liegt im Randbereich des Guntramshügel. Daher wurde im Zuge der Aufstellung des Urbebauungsplanes eine Stellungnahme zu einer Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser bei der Bernd Gebauer GmbH eingeholt.

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

#### 5. 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).

Bei den amtlich kartierten Biotopflächen handelt es sich im Nordwesten um das das Biotop (Nr.: 8141-0035-001 Feldgehölze am Ortsrand von Traunstein) sowie südlich des Geltungsbereichs das Biotop (Nr.: 8141-0035-002 Feldgehölze am Ortsrand von Traunstein). Aufgrund des Abstandes der Biotopflächen zum Geltungsbereich ist eine Beeinträchtigung unwahrscheinlich.

Realnutzung:

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ist nach dem Abbruch des Gebäudebestandes ungebaut und ohne Gehölzbestand.

## 6. Artenschutzrecht

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

### Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Artenschutzrechtliche Belange wurden im Zuge der Aufstellung des Urbebauungsplanes in Jahr 2018 bereits geprüft.

Der Gebäudebestand wurde abgebrochen und Gehölze entsprechend den artenschutzrechtlichen Vorgaben des Urbebauungsplanes gerodet, so dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

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

06.07.2021



Hümmer, Oberbürgermeister

