

## Stadt Traunreut

### Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet an der Waginger Straße 5 im bisherigen Geltungsbereich des B-Planes Gewerbegebiet Nord-Ost IV

Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB gemäß Kriterienkatalog gem. Anlage 2 BauGB

#### Anlass und Aufgabenstellung:

Die Stadt Traunreut plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich eines bereits als Gewerbe- und Sondergebiet genutzten Areals. Hintergrund ist zum einen die Regelung der Nachfolgenutzung des Sondergebietes Bau- und Gartenmarkt, zum Anderen die Sicherung vorhandener Einzelhandelsnutzungen und Festlegung ergänzender Sortimentslisten für den Einzelhandel im benachbarten Gewerbegebiet. Vom Kirchholzweg wird eine neue Zufahrt geschaffen. Die maximal zulässige Grund- und Geschossfläche bleibt unverändert. Jedoch soll eine Überschreitung der GRZ II für Stellplätze und Erschließungsflächen abweichend von der bisherigen Regelung nach BauNVO (max. 0,8) bis zu 0,92 zugelassen werden. Dies entspricht allerdings bereits dem tatsächlichen Bestand für den Anteil des Geltungsbereiches. Die grünordnerischen Festsetzungen (Bäume, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze) werden übernommen. Der Geltungsbereich umfasst 26.540 qm.

Ein Schalltechnisches Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die Neuaufstellung des B-Plans mit den geänderten Nutzungen keine Konflikte hervorruft. In einer Verkehrsuntersuchung wurde auf Grundlage der neuen Planung auch künftig eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität prognostiziert.

Nachfolgend die Flächenbilanz für Bestand und Planung gem. flächenhafter Darstellung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

|   | Bestand   |                  | Planung   |                  |
|---|-----------|------------------|-----------|------------------|
| Bebaute Flächen                                 | 10.908 qm | (0,41)           | 9.716 qm  | (0,37)           |
| Geschoßfläche                                   |           | 13.524 qm (0,51) |           | 12.332 qm (0,46) |
| Erschließungsflächen/ Stellplätze/ Nebenanlagen | 13.506 qm | (0,51)           | 14.418 qm | (0,54)           |
| Grünflächen                                     | 2.126 qm  | (0,08)           | 2.406 qm  | (0,09)           |
| Gesamt  | 26.540 qm | (1,00)           | 26.540 qm | (1,00)           |

Gemäß Anlage 1 Punkt 18.8 zum UVP-Gesetz ist für die Planung eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Nach der Regelung in § 50 Abs. 1 Satz 1 UVP-Gesetz wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vorprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Es wird deswegen nachfolgend die Anlage 2 zum BauGB angewendet.

| <b>1. Merkmale des Bebauungsplans</b>   |   |
|---|---|
| 1.1 Ausmaß, in dem ein Rahmen im Sinne § 35 UVPG gesetzt wird   | <p>Fläche des Planungsgebietes 2,65 ha, Nettobauland 1,05 ha, max. zulässige Grundfläche 15.924 qm, dies entspricht einer GRZ von 0,6; max. zulässige Geschossfläche 26.540 qm (GF 1,0), maximale Gesamtversiegelung inkl. aller Nebenanlagen 24.417 qm (dies entspricht einer GRZ von 0,92), Anteil privater Grünflächen am Nettobauland 2.123 qm (8 % des Nettobaulandes).</p> <p>Die Planung fällt unter Punkt 18.8 der Anlage 1 zum UVPG mit der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung.</p>  |
| 1.2 Ausmaß der Beeinflussung anderer Pläne und Programme  | <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nord-Ost IV. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist im Wesentlichen bestandsorientiert, und regelt insbesondere die Nachfolgenutzung des ehemaligen (verlagerten) Bau- und Gartenmarktes. Bei der Festlegung von Sortimentslisten wird unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes das Einzelhandelskonzept der Stadt Traunreut zugrunde gelegt, dies ist im bisher rechtskräftigen B-Plan nicht geregelt. Eine Beeinflussung anderer Pläne und Programme ist nicht zu erwarten.</p>  |
| 1.3 Bedeutung für die Einbeziehung umweltbezogener, einschl. gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf Förderung nachhaltiger Entwicklung | <p>Die Planung regelt die künftige Nutzung eines bereits bebauten und stark versiegelten Gebietes, dies entspricht grundsätzlich dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung. Ansonsten wird darauf geachtet, den Standard umweltrelevanter Festsetzungen beizubehalten.</p>  |
| 1.4 Relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme   | <p>Das Maß der Überbaubarkeit (GR und GF) bleibt gleich. Allerdings wird der maximal zulässige Versiegelungsgrad für die Nebenanlagen von 0,8 auf 0,92 erhöht. Dies entspricht bereits dem tatsächlichen Bestand und stellt gegenüber dem Status quo keinen zusätzlichen Eingriff dar. Die Stellplätze müssen wie bisher mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden. Die Festsetzung von Bäumen orientiert sich am Umfang des bisherigen B-Plans. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu besorgen.</p> <p>Das Schalltechnische Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden und die Planung keinen Konflikt hinsichtlich Lärmschutz auslöst. Gesundheitsbezogene Probleme sind nicht zu erwarten.</p> |
| 1.5 Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften   | Keine Bedeutung.  |
| <b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:</b>   |   |
| 2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen  | <p>Nachdem der Geltungsbereich bereits im Bestand nahezu im selben Umfang bebaut und versiegelt ist, wie dies die Planung vorsieht, sind die Auswirkungen der Planung sehr gering. Die zusätzliche Zufahrt im Bereich Kirchholzweg ist durch ein Verkehrsgutachten geprüft und hat keine schädlichen Auswirkungen. Die Nutzung des Gebietes bleibt im Wesentlichen gleich, Modifizierungen betreffen die Sortimente des Einzelhandels.</p>  |
| 2.2 kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen  | <p>Die Gewerbeflächen stehen im Verbund mit benachbarten Flächen. Durch die Festsetzung von Sortimentslisten werden negative Auswirkungen auf den Einzelhandel der Innenstadt vermieden. Es sind keine kumulativen und grenzüberschreitenden Wirkungen zu erwarten.</p>   |

|  |   |
|--|---|
| 2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit   | Nicht gegeben.  |
| 2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen   | Die Planung orientiert sich am derzeitigen Bestand und dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Auswirkungen sind geringfügig und nur im Nahbereich wirksam.  |
| 2.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten | Aufgrund der sehr umfangreichen Versiegelung hat der Geltungsbereich im Bestand kaum noch Bedeutung für den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild. Restlebensräume sind stark von den umgebenden Nutzungen geprägt und von geringer Wertigkeit. Die im bisher rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Straßenbäume fehlen weitgehend, werden in der vorliegenden Planung jedoch wieder aufgenommen. Bau- und Bodendenkmäler sind weder im Geltungsbereich noch im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Es sind keine besonderen Empfindlichkeiten des betroffenen Gebietes festzustellen. |
| 2.6 Folgende Gebiete:  |   |
| 2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 BNatSchG  | Nicht betroffen   |
| 2.6.2 Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG  | Nicht betroffen   |
| 2.6.3 Nationalparke gem. § 24 BNatSchG   | Nicht betroffen   |
| 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 BNatSchG  | Nicht betroffen   |
| 2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotopie gem. § 30 BNatSchG  | Nicht betroffen   |
| 2.6.6 Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete gem. §§ 51, 53 und 76 WHG  | Nicht betroffen   |
| 2.6.7 Gebiete mit Überschreitung festgelegter Umweltqualitätsnormen der EU   | Nicht betroffen   |
| 2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte   | Nicht betroffen   |
| 2.6.9 Bau- und Bodendenkmale   | Nicht betroffen   |

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass einer Durchführung der Bebauungsplanung im vereinfachten Verfahren zugestimmt werden kann.

Weilheim, 27.03.2019



Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten  
Sportplatzweg 2  
82362 Weilheim