

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße" der Stadt Traunreut im Bereich der Flur-Nr. 536/462

1. Anlass und Ziel der Planung

Das vorhandene Änderungsgebiet mit der Fl.Nr. 536/462 ist seit langem erschlossen und bebaut. Ein großer Teil der Grundstücksfläche ist auf Grund der Grundstücksgröße baulich nicht genutzt. Der bisherige Bebauungsplan sieht hier neben dem Bestandsgebäude ein zusätzliches Gebäude in Form eines Würfelhauses vor. Das vorhandene Wohnhaus mit Garagen und Nebenanlagen soll abgerissen und einer Bebauung in Form eines Einzelhauses zugeführt werden. Mit der beabsichtigten Nachverdichtung kann weiterer Wohnraum geschaffen werden ohne zusätzlichen Verbrauch von Grund und Boden.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Der Beginn des Traunrings, ab dem Kreisverkehr und der südwestliche Bereich des Keplerweges ist von einer Bebauung mit privaten Grünflächen bzw. Gärten geprägt. Diese Anlage stellt aufgrund ihrer Lage und der vorhandenen Bautypologie ein eigenständiges in sich geschlossenes Quartier dar. Es bildet den Ortsrand der Stadt nach Süden hin. Die landwirtschaftlich genutzten Acker- und Wiesenflächen grenzen hier direkt an. Sowohl ab der Einmündung des Keplerweges im Westen als auch der Kopernikusstraße im Osten in den Traunring, ist eine von der Straße zurückgesetzte Bebauung mit gekoppelten zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern vorhanden. Diese sind durch eingeschossige Garagenbauten mit teilweiser gewerblicher Nutzung, die sich in den rückwärtigen Teil der Grundstücke hineinziehen, voneinander getrennt. Südlich davon liegt eine heterogene Bebauung mit Wohngebäuden. Hier befindet sich das Grundstück der Bebauungsplanänderung. Es nimmt eine Fläche von rd. 1.148 m² ein. Das Nachbargrundstück im Westen ist bereits nachverdichtet.



Luftbild mit Fl.NR 536/462

3. Verkehrserschließung

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die St 2096. Über den bestehenden Kreisverkehr an der Ortseinfahrt ist der Traunring direkt an die St 2096 bzw. Traunwalchener Straße angebunden. Beide Straßen sind wichtige Verkehrsadern im Straßennetz von Traunreut. Der Keplerweg schließt sowohl an den Traunring als auch an die Kopernikusstraße an, die wiederum im Osten in diesen einmündet. So entsteht eine ringförmige Erschließung, die nach jeder Seite Ausweichmöglichkeiten bzw. eine Anbindung an den Traunring für den Fahrverkehr bietet. Über eine großzügige Platzaufweitung ist im Süden die Sonnenstraße an den Keplerweg angebunden. So ist genügend Platz, sowohl für den Ruhenden- als auch für den Fahrverkehr vorhanden. Gleichzeitig führt ein Fuß- und Radweg in die Wiesenfluren bzw. landwirtschaftlichen Flächen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Anwesen wird mit Trink- und Betriebswasser durch das Leitungsnetz der Stadtwerke Traunreut sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die bestehende öffentliche Kanalisation gesichert. Auf den Grundstücken ist eine Versickerung von nicht verschmutzten Niederschlagswasser (Dach- und Hofabwässer) breitflächig über eine belebte Bodenschicht anzustreben. Parkplätze, Einfahrtsbereiche, Garagenvorplätze und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Stromversorgung wird vom örtlichen Stromversorger übernommen. Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Traunstein.

5. Erschließung

Die Voraussetzung für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zeichnen sich als besonders günstig ab, da die Anschlussmöglichkeiten an vorhandenen Straßen, Ortskanälen, Strom- und Wasserleitungen bereits gegeben sind.

6. Art und Maß der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Für die Festlegung von Stellplätzen und Carports kommt die Satzung über die "Herstellung von Stellplätzen und Garagen und der Ablösung" der Stadt Traunreut zur Anwendung. Öffentliche Stellplätze werden nicht angelegt. Sämtliche Stellplätze werden auf privatem Grund und Boden übernommen. Die seitliche Wandhöhe bei dem geplanten Hauptgebäude mit max. 6,30 m wird beibehalten. Ebenso die bisherige GRZ von 0,4 und GFZ von 0,4. Es werden wie bisher max. 2 Vollgeschosse zugelassen. Damit wird dem Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur entsprochen. Insgesamt wird einem sorgfältigen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Zusätzliche neue Wohnbauflächen werden nicht ausgewiesen.

7. Lärmimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Gebiet zwischen „Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ durch die Stadt Traunreut wurde durch das Sachverständigenbüro „hooock farny ingenieure GbR“, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 05.06.2015 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten ist zu beachten. Zusätzliche Lärmimmissionen sind soweit derzeit ersichtlich nicht zu erwarten.

8. Bodenimmissionen

Der Bebauungsplan für den Bereich „Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ liegt teilweise in der ehemaligen Altlastenverdachtsfläche W8221-01-V018 der IABG vom Mai 2000. Dort wurden im Auftrag und auf Rechnung des Freistaats Bayern nach vorangehenden Orientierenden, Detail- und Sanierungsuntersuchungen Sanierungen etlicher Grundstücke durchgeführt. Belastetes Bodenmaterial wurde entfernt und ordnungsgemäß entsorgt. Die Grundstücke, insbesondere die Gärten und Gartenanlagen wiederhergestellt.

Sollten trotzdem auf diesen Grundstücken noch weitere Stoffe dieser Art gefunden werden, sind diese unverzüglich den zuständigen Behörden anzuzeigen. Eventuelle Kampfmittelfunde sind sofort bei der Polizeistation bzw. dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Südbayern zu melden.

9. Grünordnung und Naturschutz

Die Ziele des Naturschutzes und der Grünordnung haben bei der Aufstellung des Bebauungsplanes höchste Priorität. Stellplätze, Einfahrtsbereiche, Garagenvorplätze und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten, d. h. auf oberflächennahe Versickerung wird größter Wert gelegt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten.

Eine Untersuchung nach § 44 BNatSchG (spezieller Artenschutz) ist durchzuführen, damit bei der Gehölz- und Gebäudebeseitigung keine Verbote nach § 44 BNatSchG (spezieller Artenschutz) ausgelöst werden.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplans "Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße" wird die Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) im Änderungsbereich Flur-Nr. 536/462 beibehalten. Ein Ausgleich der Flächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch hat für die Nachverdichtung nicht zu erfolgen.

11. Umweltbericht

Die zulässige Grundfläche innerhalb des Geltungsbereichs im Bebauungsplan umfasst weniger als 20.000 Quadratmeter. Erhebliche Umweltauswirkungen sind soweit ersichtlich nicht zu erwarten. Die Änderung wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt. Für die Änderung des Bebauungsplanes ist kein Umweltbericht notwendig

Traunreut, den 03.12.2019

Traunreut, den 03.12.2019

STADT TRAUNREUT

Martin Jobst
Architekt

Klaus Ritter
1. Bürgermeister