

## **Begründung**

# **Änderung des Bebauungsplanes „Fasanenjäger-Südwest“**

**der Stadt Traunreut, Landkreis Traunstein**

28. September 2020



**Planung:**

Arch. Dipl.Ing. (FH) Ute Weiler - Heyers  
Wiesenleite 14b 83308 Trostberg

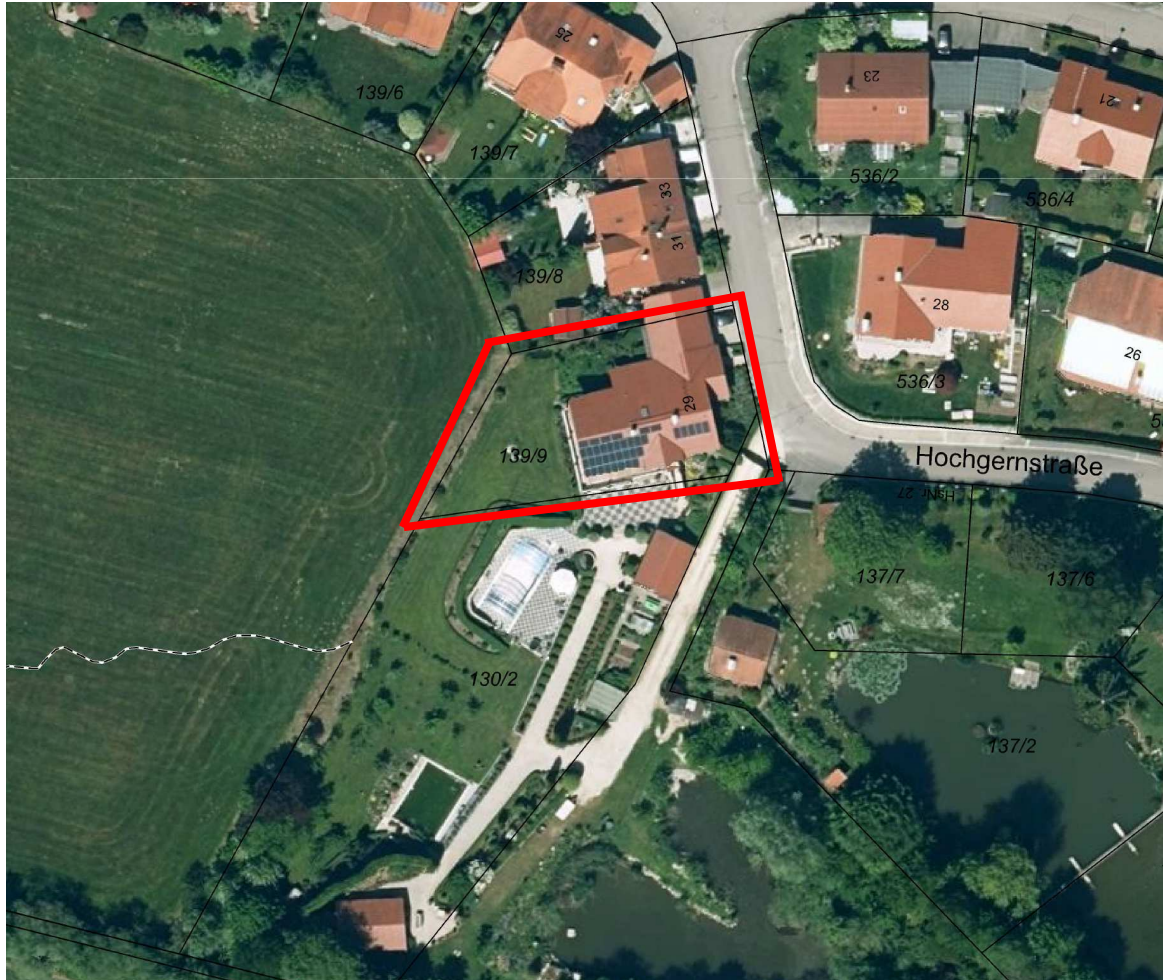
Tel. 08621-63446 Fax 08621-64194

# 1. Geltungsbereich

Der Stadtrat der Stadt Traunreut hat am 23.07.2020 die Änderung des Bebauungsplanes „Fasanenjäger-Südwest“ in Stein a.d. Traun beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Flurnummer 139/9 Gemarkung Stein a.d. Traun, Hochgernstraße 29.

Das Bauland ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne von § 4 der BauNVO festgesetzt.



**Luftbild des Plangebietes**

# 2. Verfahren

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Fasanenjäger-Südwest“.

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

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



### 3. Anlass der Änderung

Der Eigentümer des Grundstückes möchte das bestehende Wohngebäude im Untergeschoß erweitern. Durch eine geringfügige Erweiterung (ca. 40 m<sup>2</sup>) kann das Wohngebäude von 2 Generationen bewohnt werden.

Diese Erweiterung kommt dem Grundsatz des kosten- und flächensparenden Bauens entgegen.

### 4. Planung

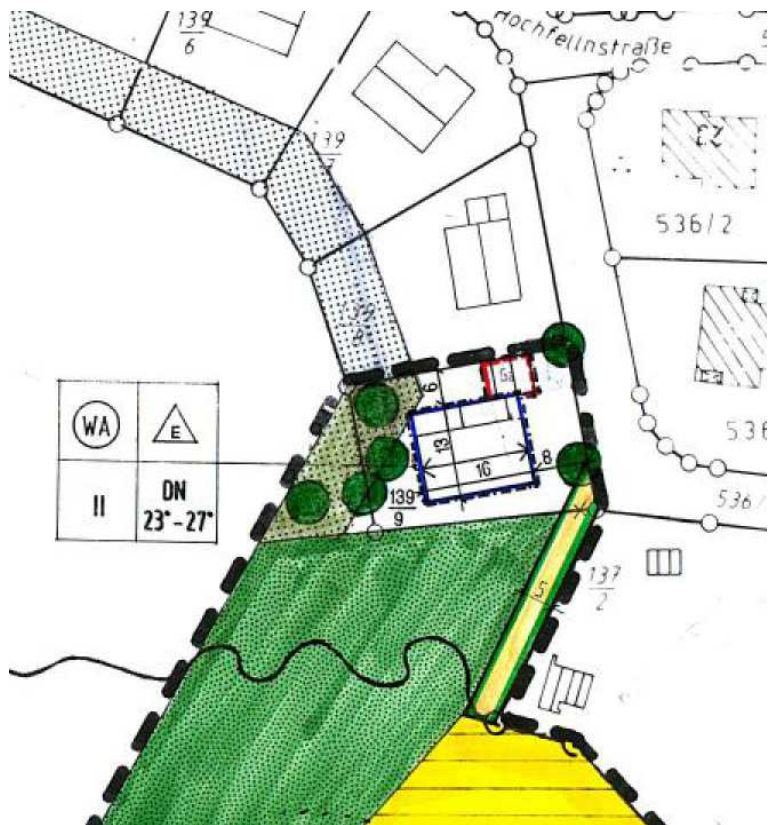
Als Planungsgrundlage wurde die digitale Flurkarte der Stadt Traunreut zu Grunde gelegt.

Die Bebauungsplanänderung umfasst folgende Punkte:

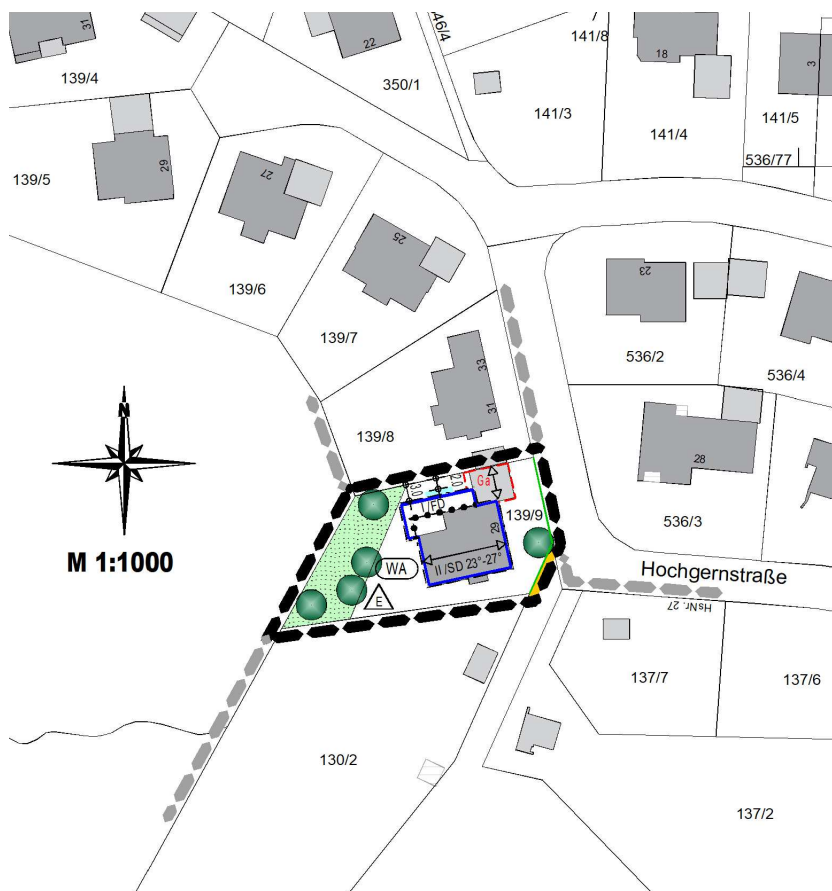
- Erweiterung des Baugrenzen durch eingeschößigen Anbau (I)
- Erhöhung der Geschößflächenzahl von 0.30 auf 0.47
- Flachdach im Erweiterungsbereich



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Fasanenjäger-Südwest“ (nicht maßstäblich)



Rechtskräftige 2. Bebauungsplanänderung „Fasanenjäger-Südwest (nicht maßstäblich)



Bebauungsplanänderung (nicht maßstäblich)

## **5. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Da es sich bei der Änderung lediglich um eine Erweiterungsmöglichkeit eines bestehenden Wohnhauses handelt, ist die komplette Erschließung, Ver- und Entsorgung bereits erstellt.

## **6. Artenschutzrecht**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 44 und 45 BNatSchG zu berücksichtigen, sofern streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten bei der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sein könnten.

Bei der B-Planänderung wird lediglich die Erweiterungsmöglichkeit (ca. 40 m<sup>2</sup>) eines bestehenden Wohnhauses ermöglicht.

Daher kann eine Gefährdung für streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten ausgeschlossen 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 artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Eingriff begründet, der nach dem BauGB auszugleichen wäre.

Ein Eingriff, der nach Naturschutzrecht zu bewerten wäre, wird ebenfalls nicht begründet.

## **7. Denkmalschutz**

Im Bebauungsplanbereich sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde (Bodendenkmäler) zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalpflegebehörde verwiesen.

Aufgestellt:

Traunreut,

Hans-Peter Dangschat, 1. Bürgermeister