Begründung

Erweiterung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Anning Nord“

Gem. Stein a.d. Traun, Fl.St. 556/1, Teilfläche Fl.St. 556
Stadt Traunreut, Landkreis Traunstein

11. Oktober 2019 / 24. September 2020

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

Tel. 08621-63446 Fax 08621-64194

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich zur Erweiterung der Entwicklungssatzung- umfasst das Grundstück Flurnummer 556/1 Gemarkung Stein a.d. Traun (Größe ca. 1.135 m²) sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 556 (Größe ca. 380 m²) der Stadt Traunreut.
Diese Fläche wird in den "im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anning Nord" (§34 Abs.1 BauGB) mit einbezogen.
Der Stadtrat der Stadt Traunreut hat am 13.12.2018 die Erweiterung der Entwicklungssatzung „Anning Nord “ beschlossen.

Luftbild

2. Anlass der Änderung

Die Eigentümerin des Grundstückes Fl.Nr. 556/1 hat mit dem Schreiben vom 27.10.2018 den Wunsch geäußert, das Grundstück mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebauen zu können, damit Sie wieder in die Nähe Ihrer Eltern wohnen kann.

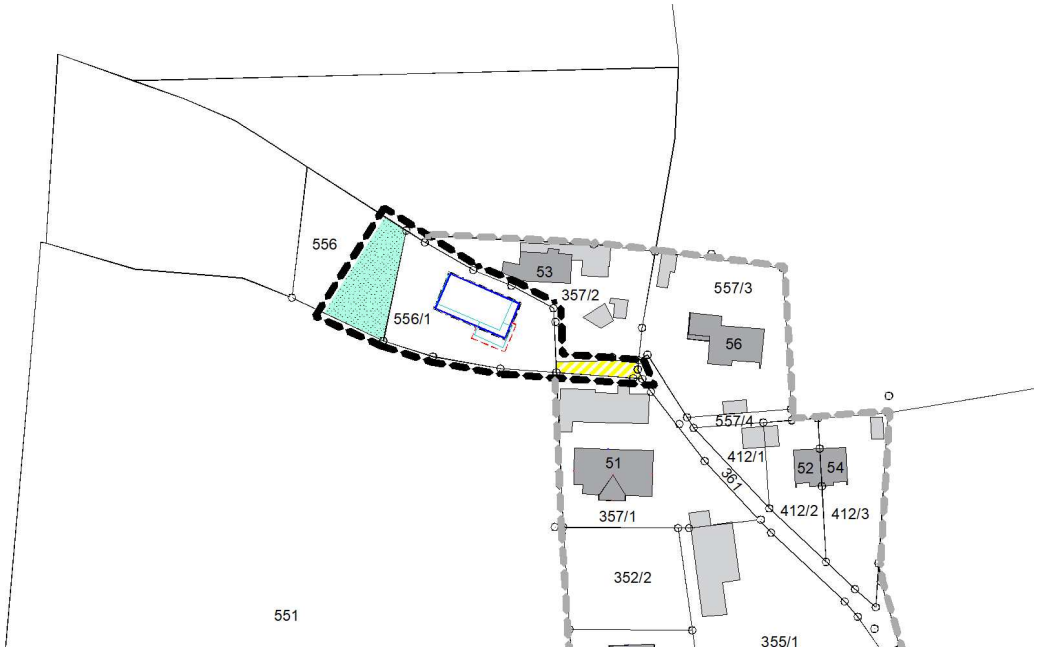
Das betroffene Grundstück befindet sich derzeit im Außenbereich, grenzt aber im Osten und Norden an die Entwicklungssatzung „Anning Nord“ vom 30.05.2006 an.

Der Flächennutzungsplan wurde bereits entsprechend geändert (Gemischte Baufläche M § 1 Abs. 1 Nr. 2 der BauNVO).

Rechtskräftige Flächennutzungsplanänderung

3. Art und Maß der Nutzung

Als Planungsgrundlage wurde die digitale Flurkarte der Stadt Traunreut, zu Grunde gelegt.
Die Festsetzungen im Geltungsbereich beschränken sich im Planteil auf die Baugrenze und die Umgrenzung der Fläche der Garagen (Ga)/ Carport (C) einschließlich der Nebengebäude. In den textlichen Festsetzungen wurden die max. zulässige Vollgeschoße und die max. Anzahl der Wohneinheiten geregelt.



Erweiterung (nicht maßstäblich)

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Straße, die zum Grundstück führt, ist eine Gemeindestraße, die in eine private Verkehrsfläche übergeht. Die private Verkehrsfläche muss dinglich gesichert werden.

Da der Erweiterungsbereich direkt an einen bebauten Ortsteil anschließt sind Kanal, Telekommunikation und Strom in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Erschließung zum Grundstück muss noch erfolgen.

Telekommunikationsleitungen

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

Elektrische Versorgung

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

5. Artenschutz / Ausgleichsflächen

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.
Die Erweiterungsbereich grenzt direkt an einen bebauten Ortsteil an. Derzeit ist auf dem Grundstück eine karge Wiesenfläche vorzufinden. Große Bäume und Sträucher sind ebenfalls nicht vorhanden.

Das Büro ing Traunreut Gmbh hat im Juli 2020 eine Sonderuntersuchung zum Arten- und Biotopschutz erstellt.
Die Untersuchung erfasste die **Vegetation / Biotoptyp und den Lebensraum der Zauneidechse:**

- Ein Biotop mit Schutzstatus nach §30 BNatSchG / Art.23 BayNatSchG ist gemäß den Untersuchungen auf dem Baugrundstück nicht gegeben.

- Auf dem westlichen Teil der Erweiterungsfläche der Satzung (westlicher Teil des Baugrundstücks Fl.Nr. 556/1) und auf dem westlich angrenzenden

Flurstück Fl.Nr. 556 bis zum Waldrand wurden aber bei mehreren Begehungen Zauneidechsen registriert.

Zur Bewältigung des Artenschutzrechts können aber die Beeinträchtigungen der betroffenen Lebensstätte und damit der lokalen Population durch eine entsprechende Aufwertung der Habitateignung auf dem westlich angrenzenden Flurstück Fl.Nr. 556 zeitlich vorgezogen kompensiert werden.

Um Tötungsrisiken für die Zauneidechse auf ein Minimum zu reduzieren, müssen ferner frühzeitig vor Baumaßnahmen auf Fl.Nr. 556/1 Vermeidungsmaßnahmen stattfinden.
Durch Vergrämungsmahd muss der Bewuchs dauerhaft niedrig gehalten werden (5-10 cm Wuchshöhe; Handmahd vor/nach Besonnung, bei < 10 ° C oder bei Regen), um die Fläche deckungsarm und unattraktiv zu halten und damit Zauneidechsen zum Abwandern zu bewegen bzw. zu vermeiden, dass Zauneidechsen vom Waldrandbereich / von Fl.Nr. 556 in den Baubereich gelangen.

6. Schallschutz

Im Rahmen der Erweiterungsplanung wurde durch das Sachverständigenbüro "hoock farny ingenieure", Landshut mit Datum vom 29.05.2019 eine Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geräusche erstellt.
Südöstlich des Erweiterungsbereiches befindet sich ein ansässiger, holzverarbeitender Betrieb.
Ziel der Begutachtung war es, den Nachweis zu führen, dass der Anspruch der neu geplanten schutzbedürftigen Nutzung auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch anlagenbedingte Geräusche gewährleistet ist und zu keiner Einschränkung der vorhandenen bzw. genehmigten Betriebsabläufe oder gar zu einer Gefährdung des Bestandsschutzes auf den Grundstücken Fl.Nrn. 355/1 und 357/1 ansässigen holzverarbeitenden Betriebs führen kann.
Es wurde festgestellt, dass durch das begutachtete Vorhaben keine lärmimmissionsschutzrechtlichen Konflikte mit dem holzverarbeitenden Betrieb verursacht werden und somit keine Gefahr von Betriebsbeschränkung besteht.

7. Denkmalschutz / Altlasten

In der Erweiterung der Entwicklungssatzung 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.

Nach Altlastenkataster des Bodenschutzamtes besteht kein Altlastenverdacht.

8. Schutzgebiete

Der Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthält Ziele und Grundsätze, die bei der Aufstellung/Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.
Darüber hinaus sind die rechtlichen Regelungen zum Arten- und Biotopschutz, die Fauna – Flora – Habitat – Richtlinie sowie die Vogelschutzrichtlinie zu beachten.

Vorkommen besonderer oder streng geschützter bzw. seltener oder gefährdeter Arten, sind nicht bekannt. Im gesamten Plangebiet gibt es keine Biotopflächen, Vogel, Zauneidechse usw.

Nach Naturschutzgesetz geschützte Flächen oder Strukturen sind nicht vorhanden. Naturschutzrechtliche Festsetzungen (Landschaftsschutzgebiet, FFH- und Vogelschutzgebiete) liegen im Plangebiet nicht vor.

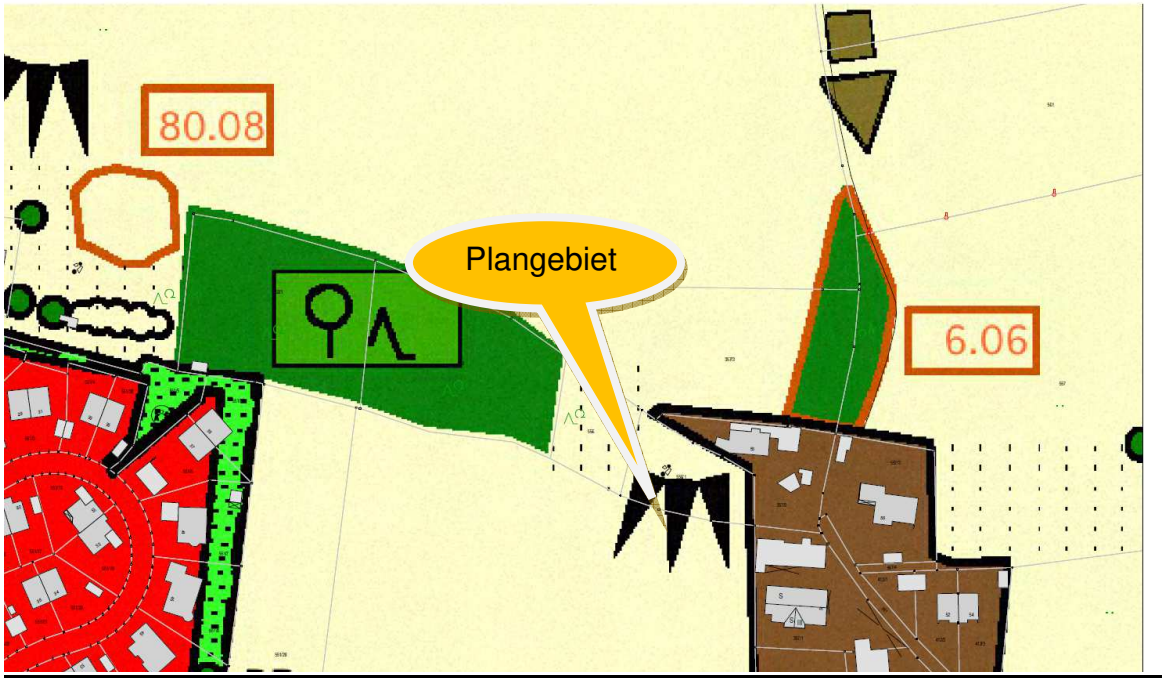
Im näheren Umfeld liegen Schutzgebiete:

FFH – Gebiete – Entfernung ca. 1150 m
Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist ein Winterquartier der Mopsfledermaus in der Burg Stein.

Biotope

Nördlich von Anning liegt das kartierte Biotop Nr. 6.06 Feldgehölze östl. Stein – Altbaumbestand vorwiegend Buche, Hainbuche mit lückiger Kraut- und Strauchschicht.

Westlich liegt das Biotop Nr. 80.08 Terrassenkanten im Trauntal zwischen Traunreut und Stein – ruderalisierter und eutrophierter Extensivgrünlandrest.



Aufgestellt:

Traunreut,

Hans-Peter Dangschat, 1. Bürgermeister