Begründung

Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Jahn-, Koper-nikusstraße und Traunring“

der Stadt Traunreut, Landkreis Traunstein

25. Mai 2021

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 16.03.2021 die Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Jahn-, Kopernikusstraße und Traunring “ in Traunreut beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 536/207, Gemarkung Traunreut. Diese Teilfläche wird im Planteil mit Fl.St. 536/207/T bezeichnet und hat eine Größe von ca. 390 m².

Das Bauland ist als "Reines Wohngebiet" (WR) im Sinne von § 3 der BauNVO festgesetzt.

Luftbild des Plangebietes

2. Verfahren

Die Grundstücke liegen innerhalb des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Jahn-, Kopernikusstraße und Traunring“.

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

Im Namen des Eigentümers wurde für die Teilfläche 536/207/T Gem. Traunreut eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

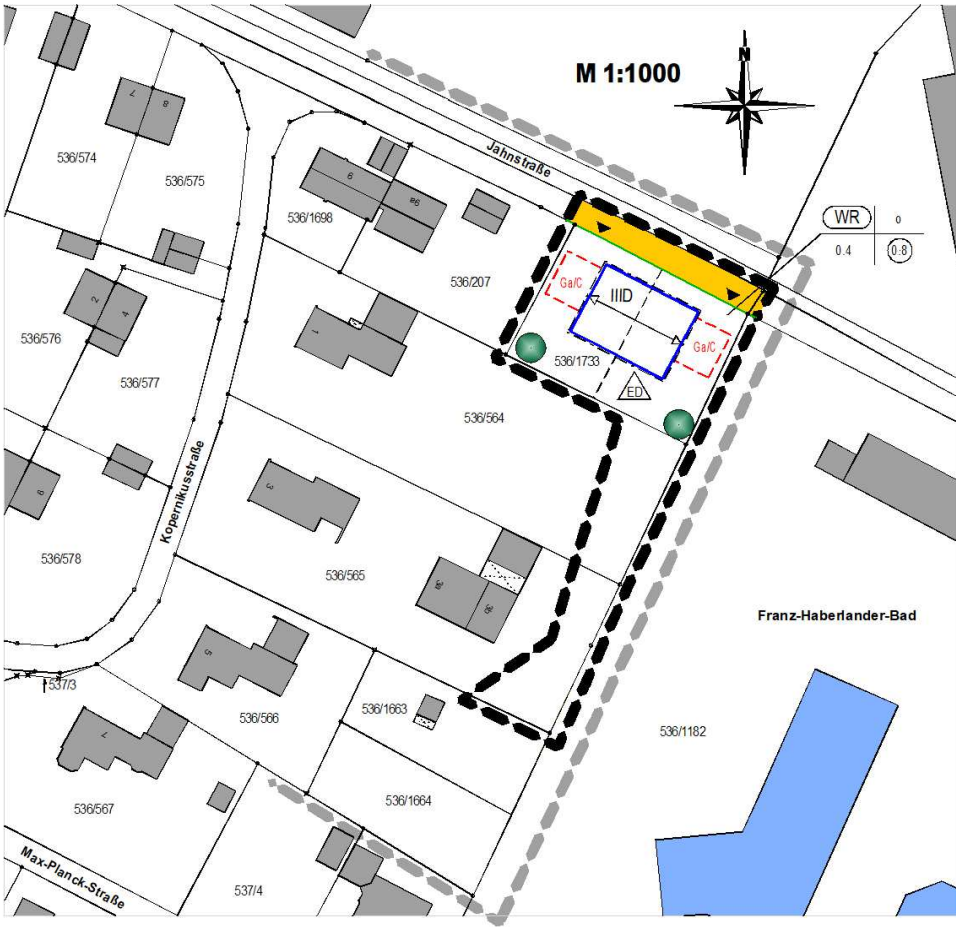
Das Grundstück Fl.St. 936/207 (Größe ca. 935 m²) soll geteilt und mit einem zusätzlichen kleinen Einzelhaus bebaut werden. Das bestehende Gebäude Jahnstraße 9a ist als Doppelhaushälfte an das Gebäude Jahnstraße 9 angebaut. Die Grundstücksgröße für die bestehende Doppelhaushälfte ist sehr groß.
Vor dem Hintergrund des kosten- und flächensparenden Bauens und den knapper werdenden Ressourcen an Bauland, aber auch den möglichen Finanzmitteln von Familien, ist das Grundstück für ein weiteres Baurecht geeignet. Das neue Grundstück hat eine Fläche von ca. 390 m². Das Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhe WH und Geschoßfläche GFZ) soll im Vergleich zur umliegenden Bebauung reduziert werden.
Durch die Teilung wird die, im B-Plan vorgegeben, Grund- und Geschoßflächenzahl für das Grundstück Fl.St. 536/207 (verbleibende Größe ca. 545 m²) weiterhin eingehalten.
Der Grundsatz der Regierung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird im Änderungsgebiet durch die Nachverdichtung sinnvoll umgesetzt.

4. Planung

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

<u>Rechtskräftiger Bebauungsplan (nicht maßstäblich)</u>

Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 2019

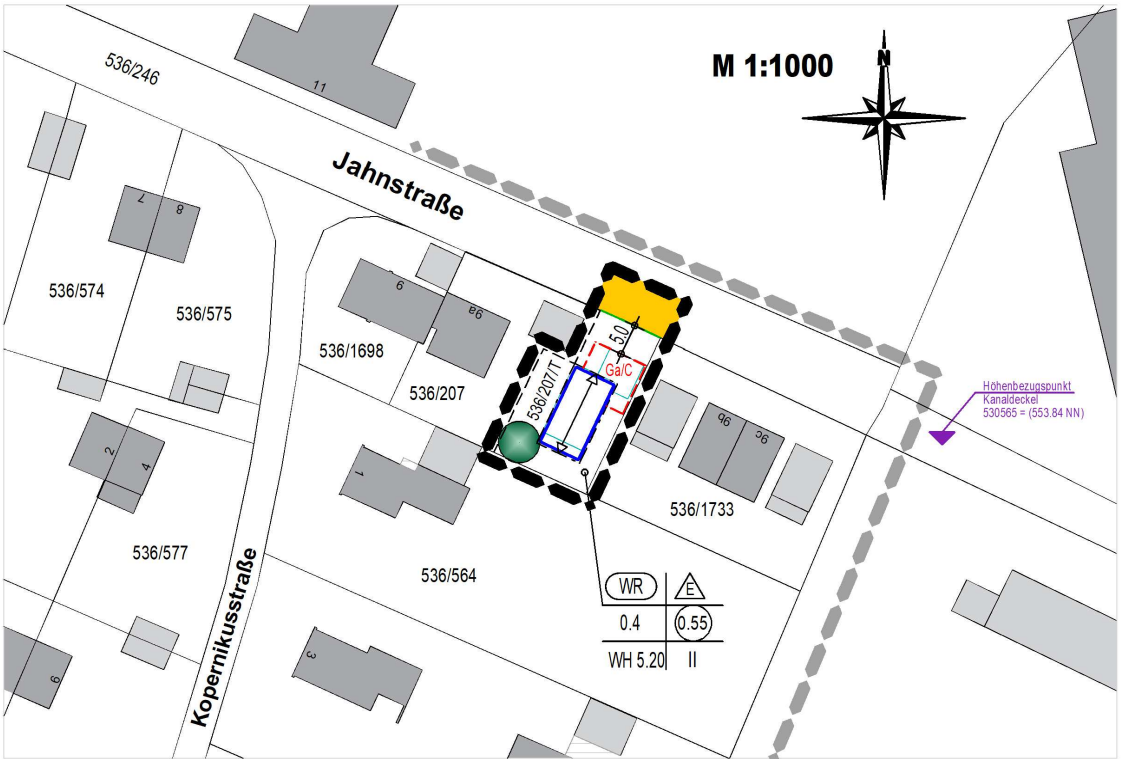


Im Jahr 2019 fand für das Nachbargrundstück ein Bebauungsplanänderung statt. Das Grundstück wurde nach Osten geschoben und den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Durch die Änderung war eine Bebauung mit einem Doppelhaus möglich.

Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung umfasst folgende Punkte:

- Teilung des Grundstückes
- Definition eines neuen Baufeldes einschl. Garage / Carport
- Festlegung Maß der baulichen Nutzung:
  Grundflächenzahl
  Geschoßflächenzahl
  Anzahl der Vollgeschoße
  Traufseitige Wandhöhe
- Höhenlage des Baukörpers
- Dachform



5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung

- Die Versorgung der Gebäude mit Trink- und Brauchwasser wird durch das Leitungsnetz der Stadtwerke Traunreut sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende öffentliche Kanalisation gesichert. Der Anschluss innerhalb des Grundstückes muss noch erstellt werden.
- Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerke AG gewährleistet.
- Auf den Grundstücken ist nicht verschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Hofabwässer), soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, zu versickern.
- Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Traunstein.

Erschließung

Die Verkehrserschließung des Änderungsbereiches erfolgt im Norden über die Jahnstraße.

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.
Die Änderung beinhaltet lediglich die Teilung eines Grundstückes innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes. Es entsteht ein zusätzliches Baurecht. Eine Gefährdung für streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten, die durch diese Änderung entsteht, kann somit 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