

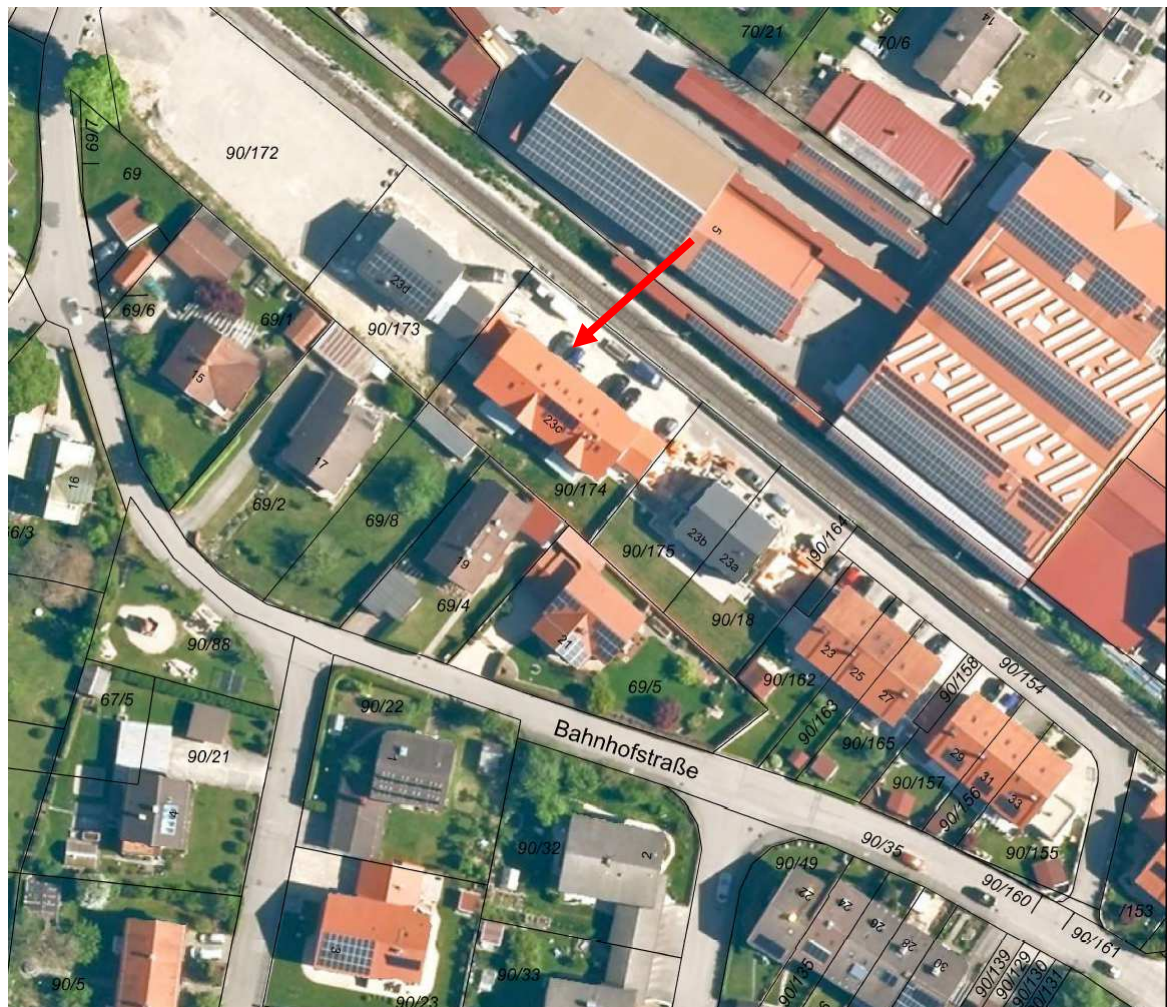


## Begründung

# Änderung des Bebauungsplanes „Traunfeld“

der Stadt Traunreut, Landkreis Traunstein

28. Oktober 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 22.06.2021 die Änderung des Bebauungsplanes „Traunfeld“ in Stein an der Traun beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstückes Flurnummer 90/174, Gemarkung Stein a.d. Traun. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1060 m<sup>2</sup>.

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



Luftbild des Plangebietes

# 2. Verfahren

Die Grundstücke liegen innerhalb des Bebauungsplanes „Traunfeld“.

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 das Grundstück Flurnummer 90/174, Gem. Stein an der Traun, eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

Für das Grundstück Flurnummer 90/174, mit einer Größe von ca. 1060 m<sup>2</sup>, soll eine Erhöhung der „Anzahl der Wohneinheiten“ von 4 auf 6 Einheiten ermöglicht werden.

Für ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einer Geschossfläche von 480 m<sup>2</sup>, sowie einem Grundstücksanteil von ca. 1060 m<sup>2</sup> ist die Erhöhung auf 6 Wohneinheiten verträglich. Der Grundsatz der Regierung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird im Änderungsgebiet durch die Nachverdichtung sinnvoll umgesetzt.

Die notwendigen Stellplätze können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

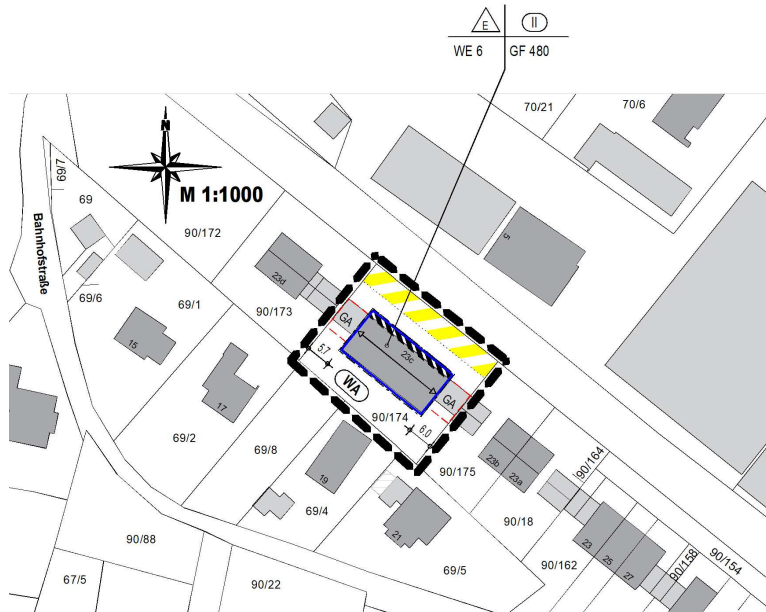
### 4. Planung

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

#### Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 2016 (nicht maßstäblich)



## Bebauungsplanänderung (nicht maßstäblich)



Die Bebauungsplanänderung umfasst folgende Punkte:

- Erhöhung der Wohneinheiten von 4 auf 6
- Im Nordosten wird der Grenzabstand zum Baufeld von 6.0 m auf 5.7 m verringert. Aufgrund der Grundstücksvermessungen hat sich in diesem Bereich eine Verschiebung ergeben. Das Maß wurde lediglich angepasst.

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

Die komplette Erschließung, Ver- und Entsorgung ist geregelt und 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.

Die Änderung beinhaltet lediglich die Erhöhung der Wohneinheiten in einem bestehenden Wohngebäude. 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**

Das komplette Gebäude ist bereits erstellt. Somit ist der Denkmalschutz nicht relevant.

Aufgestellt:

Traunreut,

Hans-Peter Dangschat, 1. Bürgermeister