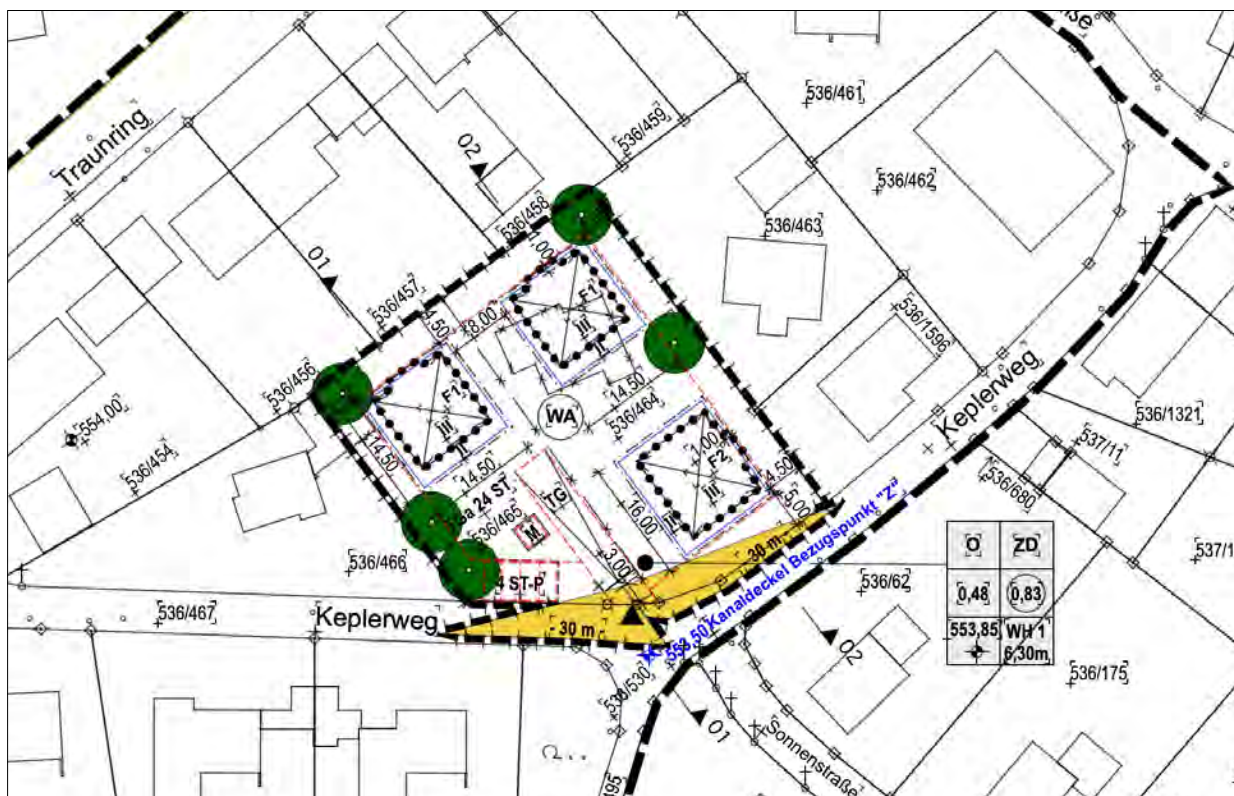


## Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gebiet zwischen Trauring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße" der Stadt Traunreut im Bereich der Flur-Nr. 536/464 und der Flur-Nr. 536/465 gemäß 13a BauGB

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Das vorhandene Änderungsgebiet mit der Fl.Nr. 536/464 und Fl.Nr. 536/465 ist seit langem erschlossen und bebaut. Ein großer Teil der Grundstücksfläche ist jedoch auf Grund der Grundstücksgröße baulich nicht genutzt. Daher sollen die Grundstücksgrenzen zwischen Fl.Nr. 536/464 und Fl.Nr. 536/465 aufgelöst und zu einem Grundstück vereinigt werden. Das vorhandene Wohnhaus mit Garagen und Nebenanlagen soll abgerissen und einer Bebauung in Form von drei Einzelhäusern mit der Möglichkeit für barrierefreies Wohnen zugeführt werden. Die mit der ersten Bebauungsplanänderung angestrebte Nutzung als Boardinghaus mit vier quadratischen Einzelhäusern wird nicht weiterverfolgt. Barrierefreies Wohnen wird in der Stadt Traunreut dringend benötigt. Es ist derzeit kaum im Wohnangebot der Stadt Traunreut vorhanden. Mit der beabsichtigten Nachverdichtung kann Wohnraum geschaffen werden ohne zusätzlichen Verbrauch von Grund und Boden.



Ausschnitt Bebauungsplan

### 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Der Beginn des Trauring, ab dem Kreisverkehr und der südwestliche Bereich des Keplerweges ist von einer Bebauung mit privaten Grünflächen bzw. Gärten geprägt. Diese Anlage mit einer Bruttogrundfläche von ca. 9.530 m<sup>2</sup> 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 Nebengebäude und Garagenbauten, die sich in den rückwärtigen Teil der Grundstücke hineinziehen voneinander getrennt. Südlich davon liegt eine heterogene Bebauung mit Wohngebäuden. Sie nimmt eine Bruttogrundfläche von insgesamt ca. 5.375 m<sup>2</sup> ein. Hierin befindet sich der Änderungsbereich mit einer Fläche von rund 2115 m<sup>2</sup>. Dies entspricht ca. 39 % der vorhandenen Bauflächen innerhalb dieses Bereiches. Das Nachbargrundstück im Osten ist bereits nachverdichtet worden.



Luftbild mit Fl.NR 536/464/465

### 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 mit seiner Widmung als "Fahrradzone" schließt sowohl an den Traunring als auch an die Kopernikusstraße an. So entsteht eine ringförmige Erschließung, die nach jeder Seite eine Anbindung an den Traunring bietet. Im Süden ist über eine Platzaufweitung die Sonnenstraße an den Keplerweg angebunden. Zusätzlich führt ein Fuß- und Radweg in die Wiesenfluren bzw. landwirtschaftlichen Flächen.

### 4. Ver- und Entsorgung

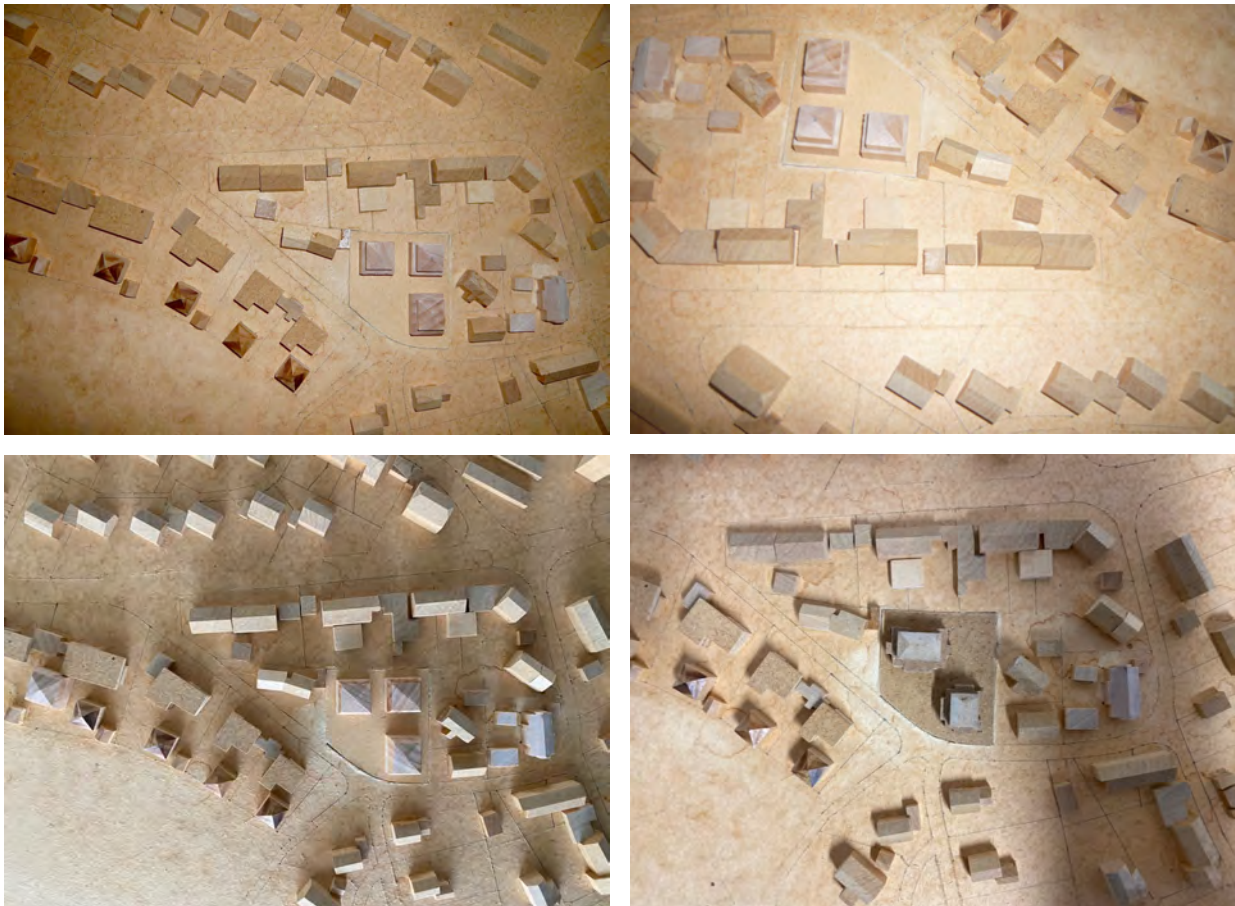
Die Versorgung der Anwesen wird mit Trink- und Betriebswasser durch das Leitungsnetz der Stadtwerke Traunreut sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die bestehende öffentliche Kanalisation gesichert. Auf den vereinigten Grundstücken ist eine Versickerung von nicht verschmutzten 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. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. 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



Modelluntersuchungen

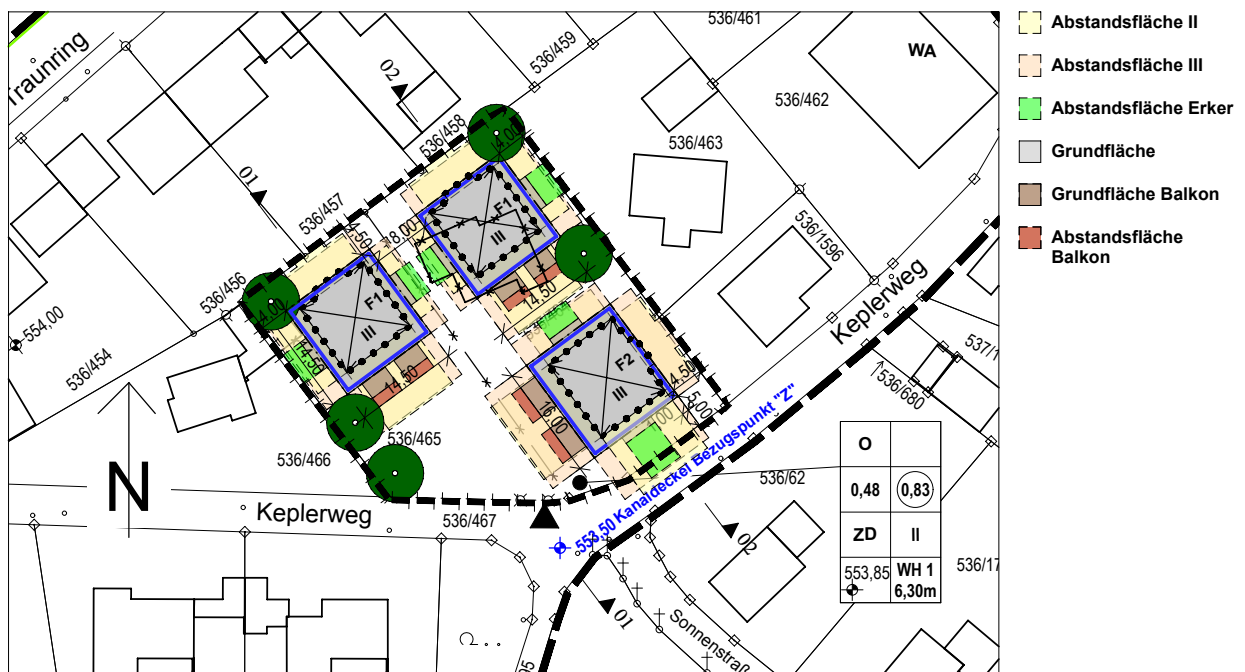
Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Für die Festlegung von Stellplätzen und Garagen kommt die Satzung über die "Herstellung von Stellplätzen und Garagen und der Ablösung" der Stadt Traunreut zur Anwendung. Öffentliche Stellplätze werden nicht angelegt. Sämtliche Stellplätze werden auf privatem Grund und Boden übernommen. Die Zahl der Wohneinheiten wird gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung vom 28.01.2020 von 20 WE auf 16 WE reduziert und stellt damit eine Verbesserung gegenüber dem ursprünglichen Wert dar. Eine Begründung wird somit hinfällig. Da mit den derzeit geplanten 16 WE die Summe von 10 WE unter Berücksichtigung aller Gebäude auf dem Baugrundstück überschritten wird, sind mindestens 50 von Hundert der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen. Nach der Stellplatzverordnung sind 25 Stellplätze notwendig. Es sind 28 Stellplätze geplant. Davon werden 24 Stellplätze in der Tiefgarage und 4 Stellplätze oberirdisch untergebracht. Die GRZ wird gegenüber der vorherigen rechtskräftigen Bebauungsplanänderung von 0,49 auf 0,48 reduziert. Damit wird die rechtskräftige GRZ nicht überschritten, sondern leicht unterschritten. Insofern keine Begründung notwendig. Es sind drei Vollgeschosse zugelassen. Das dritte Geschoss ist bei allen Gebäuden als zurückgesetztes Laternengeschoss auszubilden. Die seitliche Wandhöhe (Schnittpunkt Oberkante Fertigbelag Terrasse) wird 6,30 m festgesetzt. Eine massive Attikabrüstung ist nicht erlaubt. Damit wird Bezug auf die durchschnittliche Traufhöhe der umgebenden Gebäude genommen. Zusätzlich wird durch diesen Versatz in der Ansicht und vor allem perspektivisch eine Einordnung in die bauliche Umgebung erzielt. Diese Wirkung wird noch wesentlich verstärkt durch die Ausbildung der Laternendächer als Zeltdächer, deren

perspektivischen Fluchtpunkte im Firstpunkt zusammenfallen und somit die Höhe optisch reduzieren im Zusammenspiel mit der niedrigen Dachneigung von 12 Grad. Die Höhe der Baukörper am Firstpunkt der Zeldächer von 10,50 m orientiert der höheren Bebauung im Quartier, z. B. am Gebäude nordöstlich sowie an der annähernd hohen Bebauung nordwestlich am Trauring. Sowohl die Baukörperstellung als auch die Höhenentwicklung der Gebäude in ihrer Differenzierung ist in verschiedenen Modellschritten entwickelt worden. Durch das "Laternengeschoss" erhöht sich GFZ von 0,50 auf 0,83 da lt. BayBO das Laternengeschoss ein Vollgeschoss darstellt, während in der rechtskräftigen ersten Bebauungsplanänderung vom 28.01.2020 sich in 4 Gebäuden jeweils eine Wohneinheit (WE) im Dachgeschoss geplant war, die deshalb nicht zur Bruttogeschossfläche hinzugezählt wird und daher auch keinen Eingang in Berechnung der Geschossflächenzahl fand. Nach § 17 Abs.1 BauNVO darf in allgemeinen Wohngebieten die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 nicht überschritten werden.

An zwei Gebäudeseiten ist je ein Erker bis zu einer max. Breite von 4,80 m und einer Tiefe von max. 1,00 m erlaubt. Die maximale Höhe des Erkers (OK Dachhaut fertig, First) darf die OK der Rohdecke im 2.OG nicht überschreiten. Die obere Abdeckung des Erkers ist als Pultdach auszuführen. Die Dachneigung muss mind. 12 Grad betragen. Als Dachdeckung ist sowohl Blech als auch Glas zulässig. Erker über zwei Geschosse sind auch ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt, da sie die zulässigen Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 nicht überschreiten.

Jeweils nur an einer Seite des Hauptbaukörpers sind zwei Balkone bis zu einer maximalen Breite von 5,00 m pro Balkon erlaubt. Die max. Tiefe der Balkone von der Vorderkante der Hauswand darf 2,50 m nicht überschreiten. Der Abstand der Balkone untereinander muss mind. 1,50 m betragen. Balkone sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt, da sie die zulässigen Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 nicht überschreiten.

Nur an einer Dachfläche pro Gebäude ist eine Überfahrt für den Aufzug (Schachtkopf) in Form einer Einhausung mit einer max. Breite bis zu 2,50 m und einer max. Höhe von 0,65 m gemessen ab OK der fertigen Dachhaut zulässig. Die Einhausung hat mit demselben Deckungsmaterial wie beim Hauptdach zu erfolgen. Insgesamt wird einem sorgfältigen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Zusätzliche neue Wohnbauflächen werden nicht ausgewiesen. Damit wird einem kosten- und flächensparenden Bauen Rechnung getragen.



Abstandsflächen

## 7. Lärmimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Gebiet zwischen „Trauring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße“ durch die Stadt Traunreut wurde durch das Sachverständigenbüro „hock 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. Die Grundstücke Flur-Nrn. 536/464 und 536/465, Gemarkung Traunreut sind bereits in die Sanierungsmaßnahme einbezogen worden.

Sollten trotzdem auf beiden 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 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten.

## 10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplans "Gebiet zwischen Traunring Süd-Ost, Keplerweg und Kopernikusstraße" wird die Geschossflächenzahl (GFZ) im Bereich des Änderungsgebietes durch das das Laternengeschoss = Vollgeschoss von 0,50 auf 0,83 geändert. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,49 auf 0,48 reduziert. Siehe Begründung, Punkt 6. Art und Maß der Nutzung! 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 daher kein Umweltbericht notwendig.

Traunreut, den 25.05.2021  
Geä.: 30.09.2021

Traunreut, den 25.05.2021  
Geä.: 30.09.2021

STADT TRAUNREUT

Martin Jobst  
Mag. Dipl. Ing.  
Architekt Stadtplaner

Hans-Peter Dangschat  
1. Bürgermeister der Stadt Traunreut