

1. Anlass der Änderung, Erforderlichkeit

Im Änderungsbereich soll das bestehende Wohnhaus und die bestehende Garage für den Einbau einer zweiten Wohneinheit aufgestockt werden. Das geplante Bauvorhaben soll im Zuge einer Nachverdichtung ermöglicht werden.

Nachverdichtung

Auf den stetigen Bevölkerungszuwachs muss die Stadt- und Ortsplanung reagieren. Vorhandene Wohnungen reichen bei weitem nicht aus, um die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen. Um dem Flächenverbrauch durch Neubauten entgegenzuwirken aber trotzdem neuen Wohnraum zu schaffen ist eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung unumgänglich. Dies wird mit einer Verdichtung durch Intensivierung der Flächennutzung erreicht.

Durch die Nachverdichtung ergeben sich unter anderem folgende Vorteile:

- Die ländliche Struktur wird gestärkt.
- Es wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen.
- Der Wohnungsmarkt in den Städten wird entlastet.
- Die Baukosten für eine Wohneinheit werden verringert.
- Die bestehende Infrastruktur und Erschließung (Straßen, Strom-, Wasser-, Telefonleitungen usw.) kann genutzt werden.
- Die Fixkosten der vorhandenen Infrastruktur und Erschließung kann auf mehr Einwohner bzw. Bewohner umgelegt werden.
- Der Zersiedelung wird entgegengewirkt.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen muss der rechtsgültige Bebauungsplan „Traunfeld“ geändert werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Flur-Nummer 90/102 und 90/103, Gemarkung Stein a.d. Traun, und befindet sich im Gemeindeteil Stein a.d. Traun, innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Traunfeld“.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Nachverdichtung handelt.

4. Bestand

Der Änderungsbereich ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut.



Luftbild mit Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Stand 08.03.2022)

Im Zuge der 5. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Traunfeld“ wie unter Nr. 5 aufgeführt an das geplante Bauvorhaben angepasst.

5. Planung

Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: zwei

Festsetzung für die Änderung: zwei

5.1. Geschossflächenzahl (GFZ)

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan: 0,35

Festsetzung für die Änderung: 0,45

Um das geplante Bauvorhaben verwirklichen zu können, ist die Erhöhung der Geschossflächenzahl erforderlich. In der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 ist eine Geschossflächenzahl für allgemeine Wohngebiete von 1,2 als Orientierung angegeben. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,45 bleibt erheblich unter dieser Orientierungszahl.

6. Auswirkungen

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Umstände der benachbarten Anwohner auswirken wird.

6.1. Ortsbild

Durch die Änderung wird eine Nachverdichtung ermöglicht. Die überbaute Fläche bleibt unverändert.

Da sich die Bebauungsplanänderung nur auf ein Grundstück bezieht, wird sich das Ortsbild wenn überhaupt, nur in einem sehr geringen Umfang verändern.

6.2. Natur und Landschaft

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.

6.3. Immissionen

Das Baugebiet „Traunfeld“ ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die vorhandenen Lärmemissionen im Änderungsbereich entsprechen dem gebietstypischen Charakter.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Graf-Arco-Straße erschlossen.

Anfallendes Schmutzwasser wird über den bestehenden Hausanschlusschacht an den städtischen Schmutzwasserkanal abgeleitet.

Die Beseitigung des anfallendes Niederschlagswassers ist bestehend

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation ist bestehend.

8. Grünordnung, Freiflächengestaltung

Die von der Änderung betroffene Bauparzelle stellt eine Fläche ohne erhaltenswerte Gehölzbestände dar. Die Fläche wird in ihrem derzeitigen Zustand als Garten genutzt.

Grünordnerische und freiflächengestalterische Maßnahmen für das Privatgrundstück werden nicht festgesetzt.

9. Kosten

Durch die geplante Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

10. Zusammenfassung

Aus ortsplanerischen Aspekten wird die Bebauungsplanänderung als vertretbar und verträglich gesehen. Mit der Umsetzung der Planung wird eine umwelt- und ressourcenschonende Nachverdichtung ermöglicht.

Die Erschließung ist bestehend und somit gesichert.

Traunreut, 07.04.2022

.....
Stadt Traunreut
Hans-Peter Dangschat, 1. Bürgermeister

.....
Zahn Ingenieurgesellschaft mbH
Entwurfsverfasser