



Begründung

Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Berliner Straße und Traunring“

der Stadt Traunreut, Landkreis Traunstein

07. November 2022 / 02. Februar 2023



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 30.06.2022 die Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Berliner Straße und Trauring“ in Traunreut beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Flurnummer 536/535, Gemarkung Traunreut. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 885 m².

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



Luftbild des Plangebietes

2. Verfahren

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Berliner Straße und Trauring“.

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

Der Eigentümer des Grundstückes Fl.St. 536/535, Gem. Traunreut, hat eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

Durch die Änderung wird eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses ermöglicht. Im Osten soll die Erweiterung 2- geschoßig sein. Im Süden und Westen ist lediglich ein erdgeschoßiger Anbau zulässig.

Aufgrund der Grundstücksgröße von ca. 885 m² ist die Änderung vertretbar.

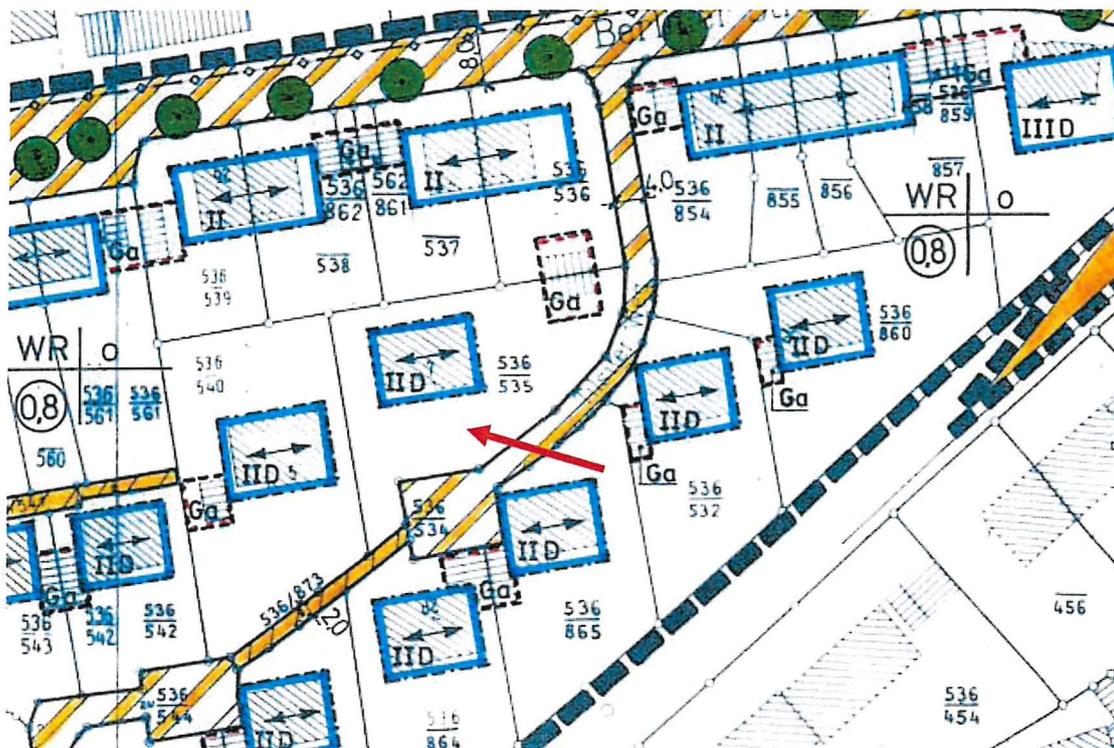
Durch die Erweiterung wird die im B-Plan vorgegebenen Geschosßflächenzahl weiterhin eingehalten.

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.

Rechtskräftiger Bebauungsplan (nicht maßstäblich)

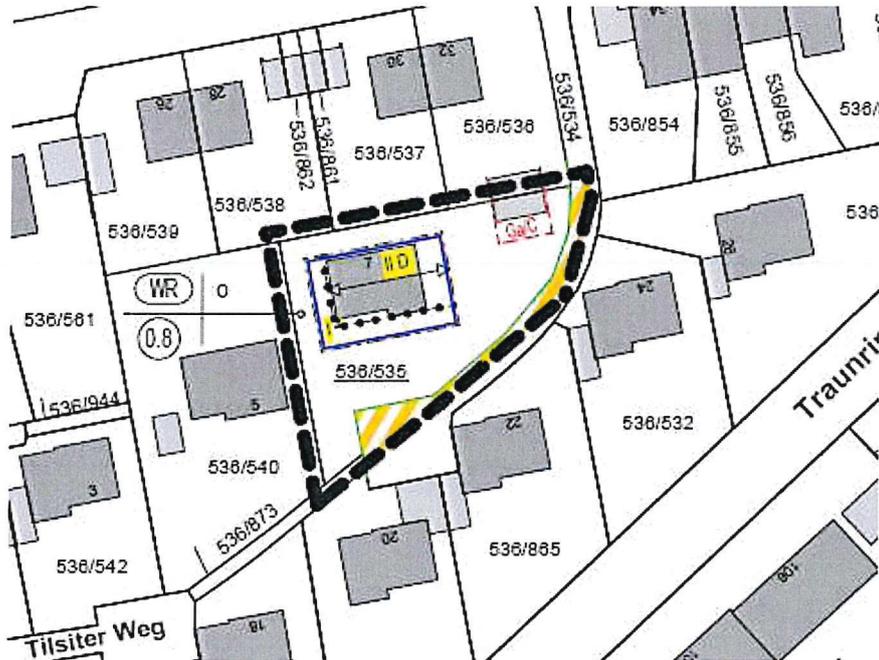


Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung umfasst folgende Punkte:

- Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten
- Erweiterung des Baufeldes / Baugrenzen mit unterschiedlicher Nutzung I / II
- Festsetzung Dachform

Bebauungsplanänderung (nicht maßstäblich)



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

Nachdem es sich bei der Änderung um die Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses handelt, ist die Erschließung bereits vorhanden.

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 Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses. 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.

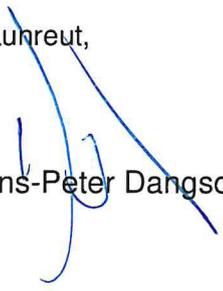
7. Denkmalschutz

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: 07.11.2022; 02.02.2023

Traunreut,


Hans-Peter Dangschat, 1. Bürgermeister