



Begründung

Änderung des Bebauungsplanes "Nord-West II"

der Stadt Traunreut, Landkreis Traunstein

26. März 2025



Luftbild (Quelle: Bayernatlas 05.03.2025)

Planung:

Arch. Dipl.Ing. (FH) Ute Weiler - Heyers
Wiesenleite 14b 83308 Trostberg

Tel. 08621-63446 Fax 08621-64194

1 Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Stadt Traunreut hat am 28.11.2024 die Änderung des Bebauungsplans "Nord – West II" beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Flur-Nr. 1127/46 der Gemarkung Traunreut. Das Grundstück hat eine Größe von 627 m².

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



Luftbild (Quelle: Bayernatlas 05.03.2025)

2 Verfahren

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Nord - West II". Das Änderungsverfahren wird als Nachverdichtung nach dem BauGB § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach BauGB § 2 Abs. 4 durchgeführt.

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m festgesetzt wird.

Das Grundstück der Änderung des Bebauungsplans hat eine Größe von 627 m².

3 Anlass der Änderung

Die Änderung dient der Schaffung von zusätzlichen Wohnmöglichkeiten im innerörtlichen Bereich und zielt darauf ab, die vorhandenen Bauflächen optimal zu erschließen. Es soll der steigenden Nachfrage nach Wohnraum, sowohl aus Sicht der Anwohner als auch im Hinblick auf die regionale Entwicklung Rechnung getragen werden. Vor dem Hintergrund des kosten- und flächensparenden Bauens und den knapper werdenden Ressourcen an Bauland, ist das Grundstück ideal für eine Nachverdichtung geeignet.

Der Grundsatz der Regierung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird im Änderungsgebiet durch die Nachverdichtung sinnvoll umgesetzt.

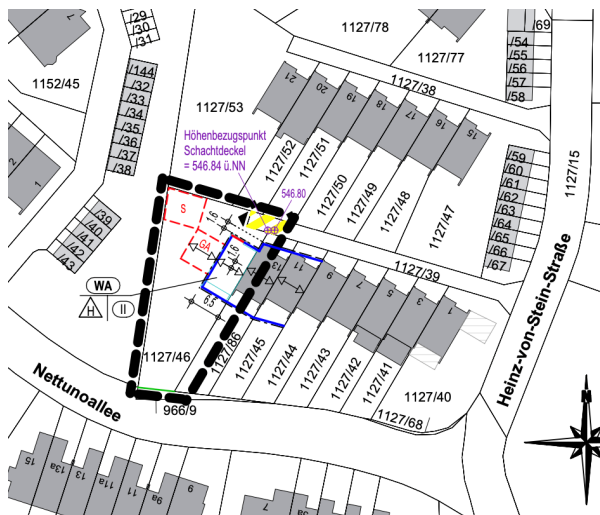
4 Planung

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

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, aus dem Jahre 1985 wurden in diesem Bereich Reihenhäuser zugelassen. Im Anschluss an das westliche Reiheneckhaus ist das nun zur Bebauung vorgesehene Grundstück, das bisher als Gartengrundstück genutzt wurde, verblieben. Hier ist derzeit kein Baurecht vorhanden.



Rechtsverbindlicher Bebauungsplan (nicht maßstäblich)



Bebauungsplanänderung (nicht maßstäblich)

Mit der nun vorgenommenen Änderung des Bebauungsplans wird der Neubau eines Reiheneckhauses Garage und Nebengebäude ermöglicht. Bei der Bestandsbebauung handelt es sich um ein Siedlungsensemble mit städtebaulichem Gesamtkonzept, in das sich der geplante Neubau einfügt. Die bestehende Bebauung weist eine regelmäßige Struktur durch Versatz in Lage und Höhe auf. Damit das neue Gebäude als Teil der Einheit anzusehen ist, wird an der Nordseite in einem Teilbereich des Hauptgebäudes eine Baulinie festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist durch den Wandhöhenpunkt und die festgesetzte Firsthöhe als Kote (ü.NN) fixiert. Die Abweichung um max. 10 cm nach oben von dieser Firstkote fügt sich in das städtebauliche Gesamtkonzept noch ein.

Fotos der Bestandsbebauung:



Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer absoluten Zahl geregelt. Die Stellung des Gebäudes im Grundstück mit Anbindung an die Bestandsbebauung und die Geländemodellierung werden festgelegt. Die Bestimmungen zur Dachneigung und Dacheindeckung werden konkretisiert.

Folgende Punkte werden neu festgelegt:

- Baufelder mit Baulinie beim Hauptgebäude
- Maß der baulichen Nutzung
 - max. überbaubare Fläche
 - Gebäudehöhe und Höhenbezugspunkt
- Festlegung von Bestimmungen zu Garage/Carport, Nebengebäude und Stellplätzen

Folgender Punkt wird neu gefasst:

- Dachneigung und Dachdeckung

Folgender Punkt wird zum Urplan ergänzt:

- Vorschriften zur Geländemodellierung

Die weiteren Festsetzungen werden aus dem Urplan übernommen.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Privatweg Grundstück, Flur-Nr. 1127/39 Gemarkung Traunreut und ist noch durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Ver- und Entsorgung

- Die Versorgung des Gebäudes mit Trink- und Brauchwasser ist durch die Versorgung durch die Stadt Traunreut sichergestellt.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an den bestehenden Gemeindekanal, der Anschluss muss noch erstellt werden.
- Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerke AG gewährleistet.
- Auf dem Grundstück ist nicht verschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Hofabwässer), soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, zu versickern.
- Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Traunstein.

6 Artenschutz

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthält Ziele und Grundsätze, die bei der Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus sind die rechtlichen Regelungen zum Arten- und Biotopschutz, die Fauna – Flora – Habitat – Richtlinie sowie die Vogelschutzrichtlinie zu beachten.

Grundsätzlich sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und abzuwägen, d.h. bei Vorhandensein besonders geschützter und schwer ersetzbarer Strukturen wie z.B. ortsbildprägende Großbäume mit Fledermaushöhlen, kartierte Biotope, Naturdenkmäler, FFH- oder SPA-Gebiete bzw. Wälder, müssen entsprechende Untersuchungen erfolgen.

Im gesamten Plangebiet gibt es keine Biotopflächen. Naturschutzrechtliche Festsetzungen (Landschaftsschutzgebiet, FFH- und Vogelschutzgebiete) liegen im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vor.

Das Änderungsgebiet besteht aus einer überwiegend intensiven Gartennutzung, die mehrmals jährlich gemäht wird. Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel

Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen liegen nicht vor.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen dadurch keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann auf einen detaillierten 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

Aufgestellt:

Traunreut,

Hans-Peter Dangschat

Erster Bürgermeister