

Große Kreisstadt Traunstein
Landkreis Traunstein



**Bebauungsplan „Traunstorf Nord“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Aufstellung im Verfahren nach § 13b BauGB
einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung
und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Fassung zur Bekanntmachung

Datum: 12.03.2019

Projekt: 17042

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Hauptbüro Traunstein
Äußere Rosenheimer Str. 25
83278 Traunstein
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

1. Anlass der Änderung, Erforderlichkeit

In Traunstorf soll im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung ein neues Wohngebiet ausgewiesen werden, um einen Beitrag zur Deckung des bestehenden erheblichen Wohnungsbedarfes in Traunstein zu leisten.

Das Baugebiet ist einer von mehreren potentiellen Wohnungsbaustandorten im Stadtgebiet, die im ISEK der Stadt als Entwicklungsschwerpunkt Wohnen bezeichnet sind. Die Fläche ist jetzt auch tatsächlich verfügbar.

Damit entspricht das neue Wohngebiet der städtebaulichen Konzeption der Stadt Traunstein.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Plangebiet, Regional- und Landesplanung

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtbereich im Ortsteil Traunstorf. Es schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an.



Abb. 1 Lage im Stadtgebiet, Quelle: Bayernatlas



Abb. 2 Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Bayernatlas

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) sowie dem Regionalplan für die Region 18 (RP 18) sind insbesondere folgende Ziele genannt:

Traunstein ist im LEP als Oberzentrum festgelegt.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. (LEP 3.2 Z). Potentiale der Innenentwicklung stehen dem Markt aber derzeit nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Gleich geeignete Alternativstandorte für die Planung stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 G bzw. Z).

Der Änderungsbereich ist an die bestehenden Siedlungsbereiche der Stadt angebunden. Traunstorf stellt eine im Sinne des LEP für eine Anbindung geeignete Siedlungseinheit dar. Die Planung basiert auf einer geordneten baulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt. Damit ist das Anbindegebot des LEP eingehalten.

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 B II.1 G an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundene Siedlungsentwicklung orientiert sich an der vorhandenen Raumstruktur und führt diese ressourcenschonend weiter. Gleichzeitig findet die Siedlungsentwicklung in einem Bereich statt, in dem die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ausreichende Reserven besitzt.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im mit der BauGB Novelle 2017 neu eingeführten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt, da es sich um eine Fläche handelt, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. des § 13b BauGB anschließt.

Die weiteren Voraussetzungen des § 13b BauGB liegen ebenfalls vor:

- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen
- Ein Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteil ist – auch nach der aktuellen Rechtsprechung des BayVGH - gegeben
- Das Verfahren ist vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet worden
- die Grundfläche beträgt weniger als 10.000 qm
- durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH Flächen, Vogelschutzgebiete).

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich, die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Bestand und Planung

4.1 Bestand

Der Geltungsbereich ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet ist weitgehend eben.

Im Norden und Osten grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an, im Süden an der Traunstorfer Straße liegen 2 Wohngebäude.

Auf der Westseite befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb, die Landwirtschaft ist hier dauerhaft aufgegeben. Nördlich davon befindet sich ein Gebäude, in dem Wohnungen sowie ein Naturkostladen untergebracht sind. Davon wiederum nördlich befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude der Elektrizitätsgenossenschaft Wolkersdorf.

Westlich der Kreuzstraße liegt ebenfalls Wohnbebauung und etwas weiter entfernt auch noch landwirtschaftliche Nutzung.

Die Haupteerschließungsstraße ist die Kreuzstraße, die von der Chiemseestraße bis nach Geissing und weiter in Richtung Nußdorf führt.

Der Bereich wurde im Rahmen des ISEK bereits als ein Bereich gekennzeichnet, in dem Wohnungsbaupotentiale zu prüfen und zu entwickeln sind.

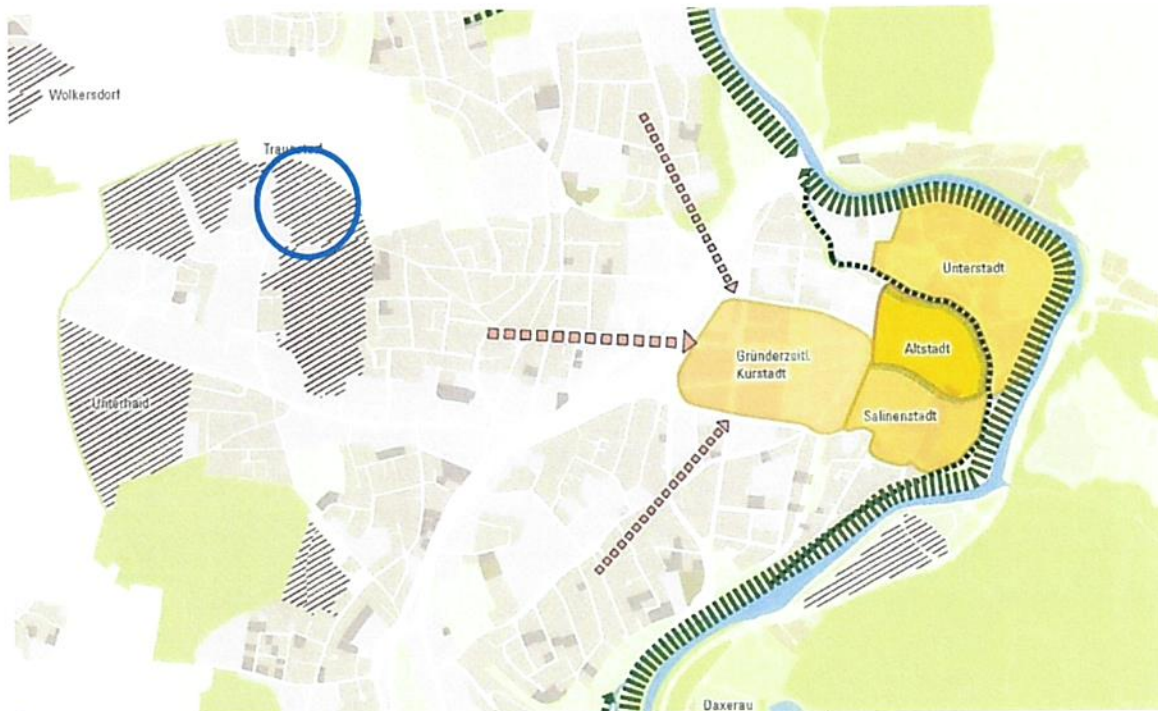


Abb. 3 Auszug ISEK Traunstein mit Plangebiet, Quelle: Stadt Traunstein

Die jetzt überplante Fläche ist die einzige in diesem Bereich, die derzeit tatsächlich für eine Entwicklung zur Verfügung steht.

Die Fläche selbst ist relativ eben. An der Ostgrenze beginnt das Gelände in Richtung Guntramshügel anzusteigen.

Es ist aus Beobachtungen bekannt, dass sich am Standort nach Starkregenereignissen Wasser sammelt, da der Boden hier kaum sickert, da er kaum wasserundurchlässig ist. Innerhalb der Baugebietes befindet sich zudem ein topografischer Tiefpunkt.

Vom Osten her liegt das Plangebiet im Einflussbereich von wild abfließendem Oberflächenwasser vom Guntramshügel. Auch von Westen her liegt das Plangebiet im Einflussbereich von Oberflächenwasser. Hier hat die Stadt in der Vergangenheit bereits eine erhebliche Verbesserung durch Sickereinrichtungen erreichen können.

Das für das Baugebiet vorliegende Bodengutachten zeigt, dass bis zu einer Tiefe von 8 m unter Geländeoberkante Bodenschichten vorliegen, die für eine Versickerung von Oberflächenwasser ungeeignet sind. Erst darunter liegen Kiesschichten, die für eine Versickerung geeignet sind. Der Grundwasserkörper beginnt in etwa 42 m Tiefe.

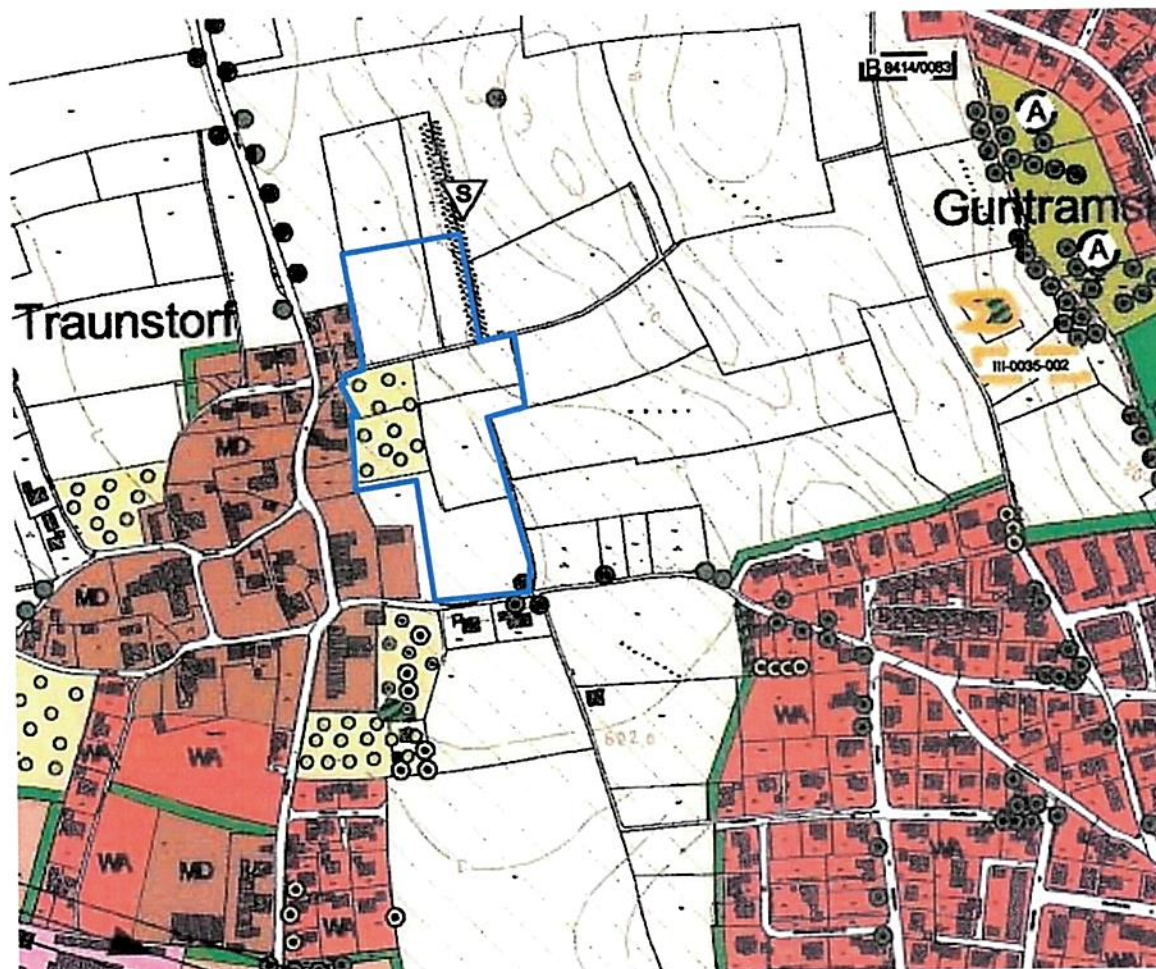


Abb. 4 Auszug Flächennutzungsplan Traunstein mit Plangebiet, Quelle: Stadt Traunstein

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft dar. Er ist im Verfahren nach § 13b BauGB nicht zu ändern, sondern wird im Zuge der Berichtigung angepasst. Die im Flächennutzungsplan dargestellte zu erhaltende Baumstruktur im Westbereich besteht nicht mehr.

4.2 Planung

In einem Verfahren nach § 13b BauGB muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden. Daher ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie nach der aktuellen Rechtsprechung über die in § 13b Satz 1 BauGB vorgesehenen Möglichkeiten der Regelung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen hinausgehen und keinen unmittelbaren Bezug zur Wohnnutzung haben. Die Wohnnutzung an sich und die wohnungsaffinen Nutzungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO sind aber zulässig, so dass trotz des Ausschlusses der Ausnahmen die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt.

Ziel der Stadt ist es, Grundstücke mit unterschiedlicher Größe zur Verfügung zu stellen. Hierbei entstehen auch Grundstücke mit einer Größe von unter 400 qm, um das Wohngebiet zu verdichten und so die zur Verfügung stehende Fläche bestmöglich zu nutzen und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.

Die seitliche Wandhöhe der Gebäude ist überwiegend mit 6,30m festgesetzt. Dadurch können Gebäude mit 2 vollwertigen Vollgeschossen errichtet werden. Auch dies ist ein Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden. Für die einzelnen Grundstücke

ist der untere Bezugspunkt für die seitliche Wandhöhe, die Oberkante Fertigfußboden EG, bezogen auf Normalnull festgesetzt. Die festgesetzte Höhe orientiert sich dabei an der geplanten Höhe der künftigen Erschließungsstraße. Die Straßen dienen auch der geordneten Ableitung von wild abfließendem Oberflächenwasser aus den angrenzenden Bereichen, so dass die festgesetzte Höhe auch einen Schutz vor Oberflächenwasser darstellt.

Wohngebäude sollen ganz überwiegend als Einzelhäuser errichtet werden. Die Erfahrung der Vergangenheit zeigt, dass Doppelhäuser nicht sehr attraktiv sind. Eine verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern passt städtebaulich nicht in den eher noch ländlich geprägten Bereich von Traunstorf. Positive Erfahrungen hat die Stadt Traunstein mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Hochgernstraße. Hier wurde in einem Teilbereich eine relativ starke Verdichtung für Wohngebäude mit einseitigem Grenzanbau geplant und umgesetzt. Diese Art von Bebauung soll in Traunstorf ebenfalls in einem Teilbereich umgesetzt werden.

Dazu ist in diesen Bereichen jeweils auf der Nordseite und auf der jeweiligen Straßenseite eine Baulinie festgesetzt. Dadurch müssen die Gebäude mit einseitigem Grenzanbau und in Straßennähe errichtet werden, der Verzicht auf die nordseitige Abstandsfläche und die Situierung in Straßennähe sichern gerade bei den vergleichsweise kleinen Parzellen auf den dadurch freigehaltenen Seiten einen relativ geschützten und gut nutzbaren Freibereich. Dazu ist hier eine abweichende Bauweise festgesetzt. In allen übrigen Bereichen sind die Abstandsflächen nach der bayrischen Bauordnung einzuhalten.

2 Gebäude sollen als Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Für diese ist eine seitliche Wandhöhe von bis zu 7,50 m zulässig. Die Stellplätze müssen hier zum Teil in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die Erschließung erfolgt von Süden über die Traunstorfer Straße bzw. von Norden vom Auenweg und dann jeweils über die Kreuzstraße nach Norden bzw. Süden. Der öffentliche Raum ist überwiegend mit 7,00 m geplant. Die genaue Aufteilung des Straßenraumes muss im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht festgelegt werden, sondern kann der nachfolgenden Planungsebene überlassen werden. Die Erschließungsstraßen sind schleifenförmig geplant, so dass auf Wendepunkte verzichtet werden kann, was sowohl für Versorgungsfahrzeuge als auch im Winterdienst deutliche Vorteile bringt.

Hinsichtlich der Baugestaltung regelt der Bebauungsplan nur die wesentlichen Grundzüge, also insbesondere die Dachform und Dachneigung, da diese zusammen mit der Gebäudehöhe das Erscheinungsbild des Wohngebietes maßgeblich prägen. Da Traunstorf noch einen eher ländlich geprägten Charakter besitzt, ist hier nur das Satteldach zulässig.

Die Grundflächenzahl wird differenziert nach Grundstücksgröße festgesetzt. Bei den kleineren Grundstücken ist die Obergrenze der BauNVO mit 0,4 erreicht. Dies ist dadurch begründet, dass die Stadt dadurch eine höhere, aber städtebaulich noch verträgliche Verdichtung erreichen möchte. Dies ist ebenfalls ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Entlang der Westseite des Baugebietes ist eine 4,5 m tiefe Fläche für die Ortsrandeingrünung auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Diese trägt zu einer Einbindung des Baugebietes in den angrenzenden Landschaftsraum bei und mindert den Eingriff in das Landschaftsbild. Diese Fläche wurde im Vergleich zu ersten Fassung um 0,5 m reduziert, um entlang des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weges eine ausreichend breite Fahrspur zu sichern. Auch mit der geringfügig reduzierten Breite kann die Fläche ihre Funktion erfüllen.

An der Nordgrenze ist eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Hier wird das Oberflächenwasser aus den privaten Dach- und Zufahrtsflächen, den öffentlichen

Straßenflächen Oberflächenwasser sowie aus den angrenzenden Flächen gesammelt, das gezielt über die Straßen bis zum Rückhaltebecken abgeleitet wird. Nach einer Reinigung über eine belebte Bodenzone wird das Wasser zur Versickerung in eine darunterliegende Rigole geleitet.

Oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser aus westlicher Richtung wird an der Westgrenze des Baugebietes in Mulden gesammelt und zu einem Regenrückhaltebecken an der Südwestecke des Baugebietes geleitet. Von dort wird es über einen Kanal nach Norden in das Rückhaltebecken weitergeleitet.

5. Auswirkungen und Alternativen

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Änderung des Bebauungsplanes verändert, da eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche bebaut wird.

Der angrenzende Bereich von Traunstorf ist weniger verdichtet als das neue Baugebiet. Dennoch hat sich die Stadt hier für diese stärkere Form der Verdichtung entschieden, da derzeit nur sehr wenige Flächen für Wohnungsbau zur Verfügung stehen und daher die zur Verfügung stehenden Flächen bestmöglich genutzt werden sollen.

Trotz der oft geringen Grundstücksgröße trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke. Diese tragen zusammen mit der festgesetzten Ortsrandeingrünung zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild bei.

Der Bebauungsplan setzt als Dachform das Satteldach fest. Diese hier ortstypische Dachform minimiert ebenfalls die Auswirkungen auf das Ortsbild.

Verkehr

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Baugebietes hat die Stadt eine verkehrstechnische Untersuchung beauftragt. Diese wurde von Modus Consult Ulm GmbH mit Datum vom 29.09.2017 vorgelegt.

Sie kommt zum Ergebnis, dass die Erschließung des Neubaugebietes aus verkehrlicher Sicht als unkritisch zu bewerten ist. Die zu erwartenden Verkehrsbelastungen können im bestehenden Straßennetz problemlos bewältigt werden.

Oberflächenwasser

Das für das Baugebiet vorliegende Bodengutachten zeigt, dass bis zu einer Tiefe von etwa 8,0 m unter Geländeoberkante Bodenschichten mit einer nur geringen Durchlässigkeit für die Versickerung von Oberflächenwasser vorliegen. Die Böden weisen einen Sickerbeiwert von $K_s=1 \times 10^{-7}$ auf. Erst darunter liegen Bodenschichten mit einer ausreichenden Sickerfähigkeit.

Nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein ist ein Durchstoßen der grundwasserschützenden Decksicht nicht zulässig. Die Versickerung muss zwingend innerhalb der 8 m starken Deckschicht erfolgen.

Gleichzeitig liegt das Baugebiet in einer Geländesenke ohne Vorfluter.

Auf dieser Basis wurde durch das Ingenieurbüro Stefanutti + Habl ein Konzept zur Regenwasserentsorgung erarbeitet und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Grundstücke (Dächer und Zufahrten) und der Straßen sowie das von außen zufließende Oberflächenwasser wird in den im Bebauungsplan festgesetzten Rückhalteflächen gesammelt, gereinigt und in der darunterliegenden Rigole gepuffert und langsam in den umgebenden Boden versickert. Die Straßen werden so konzipiert, dass eine Ableitung des von außen zufließenden Oberflächenwassers über die öffentlichen Straßen erfolgen kann. Um die künftigen

Gebäude vor dem abfließenden Oberflächenwasser zu schützen, sind diese entsprechend hoch festgesetzt.

Um die Auswirkungen der Bebauung auf den Oberflächenwasserabfluss und mögliche Maßnahmen zur Sicherung der bestehenden und geplanten Bebauung zu ermitteln, wurde ein hydrotechnisches Gutachten zu wild abfließendem Oberflächenwasser durch das Aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf, erstellt. Dieses liegt mit Datum vom 21.05.2019 vor.

In dem Gutachten wird untersucht, ob durch die geplante Wohnbebauung bei Starkregenereignissen bzw. dem dadurch bewirkten veränderten Oberflächenabfluss nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Flurstücke zu erwarten sind bzw. ob das Planungsvorhaben dadurch gefährdet ist.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind auch in die Konzeption für die Ableitung des Niederschlagswassers eingearbeitet worden.

Auf der Basis dieses Gutachtens erfolgte auch eine Festsetzung der Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhen, um die geplanten Gebäude vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu schützen. Hierbei wurde zu der gutachterlich für jedes Grundstück ermittelten Wasserspiegellage noch ein Zuschlag von 5 cm gegeben.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass trotz der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen die maximalen Wasserspiegellagen auf Grundstücken Dritter im Einzelfall verändert werden. Von der Erhöhung sind aber keine Gebäude betroffen.

Überschwemmte Gebiete bzw. Eintaufflächen, die durch wild abfließendes Oberflächenwasser entstehen, stellen kein Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 72 WHG dar. Ein eventueller Verlust von Retentionsraum ist daher nicht auszugleichen. Dennoch dürfen Dritte durch die Veränderung des Abflusses nicht benachteiligt werden.

Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Traunstorf Nord" durch die Stadt Traunstein wurde durch das Sachverständigenbüro "hock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 11.03.2019 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz gegen Verkehrslärm Festsetzungen im südlichsten Bereich des Bebauungsplanes erforderlich sind.

Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich Gewerbelärm sind nicht erforderlich. Die frühere Nachtanlieferung des angrenzenden Einzelhandelsbetriebes erfolgt nicht mehr. Diese hatte zu erheblichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zur Nachtzeit geführt.

Im Umfeld des Bebauungsplanes werden Kühe auf der Weide gehalten. Hier ist nicht mit wesentlichen Geruchsmissionen im Plangebiet zu rechnen. Ebenfalls im Umfeld befindet sich eine Damwild- und Hühnerhaltung. Auch davon ist nicht mit erheblichen Belästigungen zu rechnen.

Insgesamt ist bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz nicht mit Immissionskonflikten zu rechnen.

Denkmalschutz

In der näheren und weiteren Umgebung des Baugebietes liegen keine Bau- oder Bodendenkmale. Hier ist also nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen.

Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

In Traunstein gibt es einen hohen Bedarf an Wohnraum. Im Rahmen des ISEK wurde untersucht, in welchen Stadtbereichen Wohnungsbaupotentiale bestehen.

Gleichzeitig wurde untersucht, welche Potentiale der Innenentwicklung bestehen. Hier gibt es nur vereinzelt Flächen, die tatsächlich für eine Entwicklung zur Verfügung stehen. Die Stadt hat immer wieder erfolglos versucht, bestehende Potentiale auf dem Markt verfügbar zu machen.

Konversionsstandorte, die sich für eine Entwicklung als Wohnungsbaustandort eignen, gibt es im Stadtgebiet mit Ausnahme des ehemaligen Tennis- und Freizeitbereiches in der Daxerau keine. Für die letztgenannte Fläche wird bereits ein Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufgestellt.

Insofern ist es erforderlich, für die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen bisher nicht baulich genutzte Flächen in Anspruch zu nehmen. Die hier jetzt überplanten landwirtschaftlichen Flächen werden von den Eigentümern nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke benötigt und stehen daher für eine Entwicklung zur Verfügung.

Alternativen

Im Zuge der Erstellung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes wurden verschiedene Varianten untersucht. Insbesondere wurden unterschiedliche Verdichtungsmöglichkeiten geprüft.

Hierbei wurde auch Varianten mit einer Reihenhausbauung untersucht. Diese wurden jedoch verworfen, da diese Wohnform in Traunstein kaum nachgefragt wird. Das gleiche gilt für Doppelhäuser.

Daher hat sich die Stadt für ein verdichtetes Konzept mit Einzelhäusern entschieden. Bei dieser Art der Verdichtung können freistehende Häuser mit allseitigen Abstandsflächen nur mit deutlichen Einschränkungen der Nutzbarkeit der Freibereiche realisiert werden. Daher wurde für die am stärksten verdichteten Bereiche die Festsetzung von Baulinien in Kombination mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise gewählt.

6. Eingriffsbilanzierung

Der Bebauungsplan wird im mit der BauGB Novelle 2017 neu eingeführten Verfahren nach §13b BauGB aufgestellt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist im Rahmen des 13b-Verfahrens nach BauGB nicht erforderlich.

Im Rahmen des 13b-Verfahrens ist ein Eingriff nach Artenschutzrecht zu betrachten, dieser wird im Kapitel 8 näher erläutert.

7. Grünordnung

Bestand:

Derzeit wird der Geltungsbereich bis auf die Bestandsgebäude landwirtschaftlich genutzt.

Planung:

Entlang der Westseite des Baugebiets ist eine 4,5 m tiefe Fläche für die Ortsrandeingrünung auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Die festgesetzte Ortsrandeingrünung wird als Vegetationsmosaik mit naturnahen Heckelementen und Wiesenflächen ausgebildet. Der Anteil der Heckelemente an der jeweiligen Fläche der Ortsrandeingrünung beträgt dabei mindestens 40%. Zusätzlich sind pro Baugrundstück mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen. Bei Grundstücken die kleiner als 450 m² sind ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

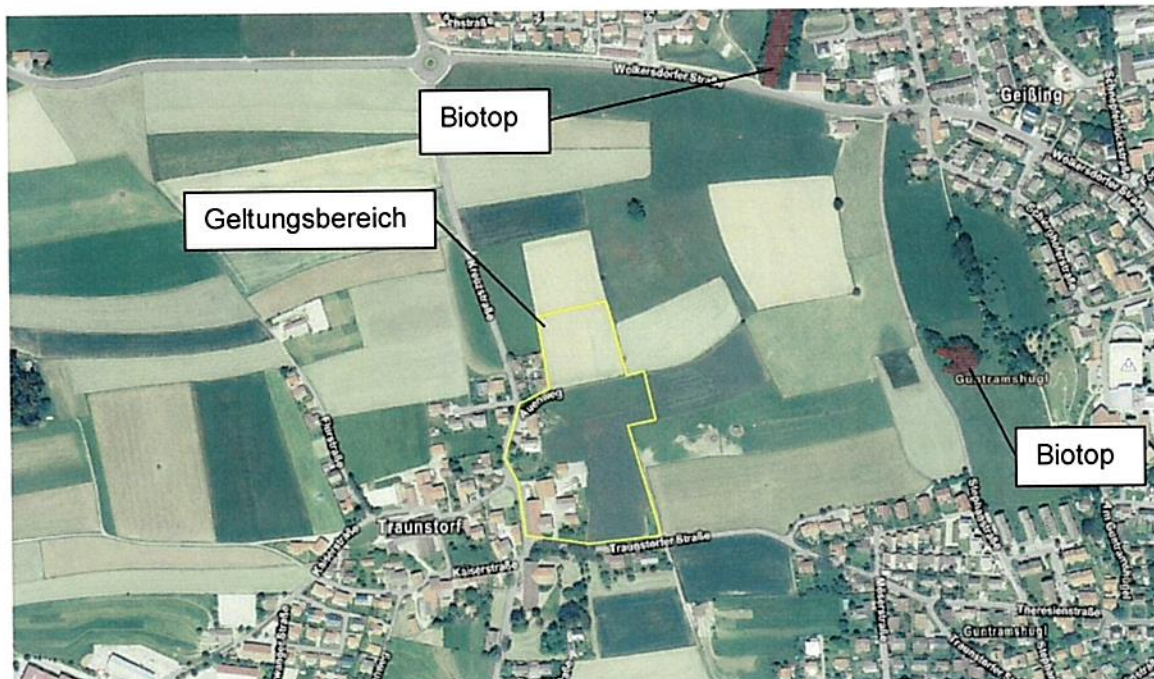


Abb. 5 Die Abbildung zeigt den Geltungsbereich (gelb umrandet) und die nähere Umgebung mit den Biotopflächen (rot), (Bildquelle: Bayernatlas).

Die Biotope werden von der Planung aufgrund der Entfernung nicht betroffen.

Durch das Büro Manhart (Laufen 2017) wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, wobei sich Hinweise auf ein potenzielles Vorkommen von Zauneidechsen und die Eignung eines Holzgebäudes als Quartier für Fledermäuse ergaben. Weitere Tierarten bzw. Gefäßpflanzen von gemeinschaftlichem Interesse sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Zur Klärung des Vorkommens der genannten Arten (Fledermäuse und Zauneidechse) wurden zwei weitere Begehungen durch das Büro Manhart durchgeführt. Mit folgendem Fazit:

Zauneidechsen:

Bei den Begehungen konnten keine Zauneidechsen im gesamten Untersuchungsbereich nachgewiesen werden. Auf dem Grundstück befinden sich nach Angaben des Grundstückbesitzers ca. 8 Katzen, was einen erhöhten Prädatorendruck ergibt. Unter diesen Umständen kann ein Vorkommen der Zauneidechse ausgeschlossen werden. Maßnahmen im Sinne des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz, die zur Erhaltung der lokalen Population bzw. zur Vermeidung unbeabsichtigter Tötung einzelner Individuen dienen, müssen nicht durchgeführt werden.

Fledermäuse:

Die Nutzung des Holzgebäudes als Quartier für Fledermäuse ist möglich, insbesondere hinter den Ortgangbrettern. Ob das Gebäude im Zuge der Planung entfernt wird steht zu jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht fest. Bei einem Abriss des Gebäudes würden Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse verloren gehen.

Vermeidungsmaßnahmen:

Sollte es zum Abriss des Holzgebäudes kommen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Unmittelbar vor dem Abriss des Gebäudes ist dieses durch einen Experten auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen.

- Der Abriss hat zwischen Anfang Dezember und Anfang März zu erfolgen.
- Findet der Abriss außerhalb dieses Zeitraums statt und es werden Fledermäuse nachgewiesen, kann der Abriss nicht durchgeführt werden.

Um den Verlust dauerhafter Quartiere auszugleichen, sind 4 Ganzjahreskästen für Fledermäuse im Bereich der festgesetzten Fläche für das Retentionsbecken anzubringen. Diese können beispielsweise in Form eines Fledermausturms errichtet werden.



Abb. 6: Beispiel Fledermausturm, Quelle: Firma Hebegro

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung sowie das Protokoll „Ergänzung zur artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Bebauungsplan Traunstorf sind im Anhang beigelegt.

Im Zuge der Planung wurde der Geltungsbereich im Norden um ca. 9.000m² erweitert.

Wie auch im vorherigen Geltungsbereich, kommen innerhalb und der näheren Umgebung zum Erweiterungsbereich keine amtlich kartierten Biotopflächen vor (siehe Abb. 6). Auch andere Schutzgebiete kommen innerhalb des Erweiterungsbereichs nicht vor.

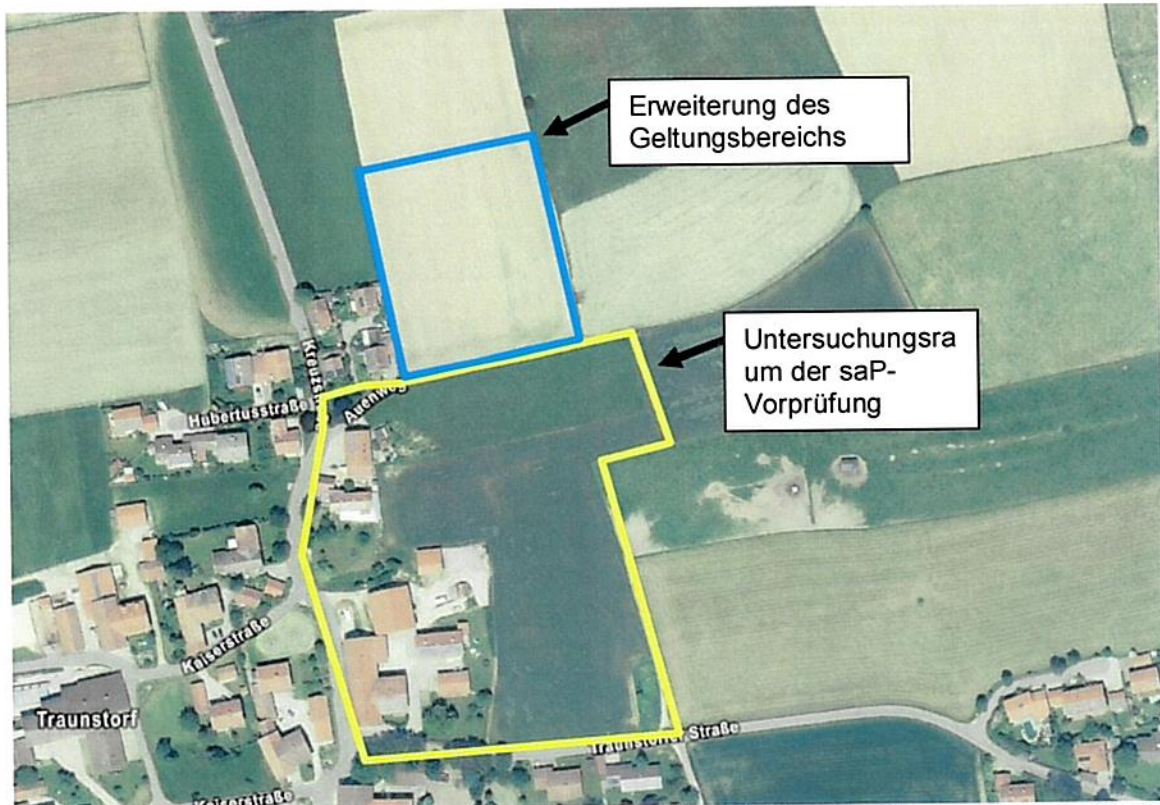


Abb. 7 Die Abbildung zeigt den Geltungsbereich (gelb) und den Erweiterungsbereich (blau); (Quelle: Bayernatlas).

In Bezug auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ergeben sich aufgrund der Strukturausstattung (intensiv genutzte Ackerfläche) des Erweiterungsbereichs keine neuen Auswirkungen. Innerhalb des Erweiterungsbereichs kommen keine Gehölze vor, eine Beeinträchtigung von saisonalen sowie dauerhaften Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse findet somit nicht statt.

Aufgrund der saP-Vorprüfung durch das Büro Manhart (Laufen 2017) kann ein Vorkommen von Reptilien wie zum Beispiel der Zauneidechse ausgeschlossen werden. *Aufgrund der Begehung und dem vorliegenden Prädatorendruck durch zahlreichen Katzen als Haustiere kann ein Vorkommen von Zauneidechsen sowohl im unmittelbaren Eingriffsbereich als auch in den Randbereichen des Bebauungsplans ausgeschlossen werden. (Quelle: Ergänzung zur artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Bebauungsplan Traunstorf vom 01.05.2017).*

Nach einer Stellungnahme des Gutachters würden sich aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Erweiterungsfläche keine neuen Erkenntnisse ergeben, die zu zusätzlichen Vermeidungs- oder anderen Maßnahmen führen würden. Weitere Tierarten bzw. Gefäßpflanzen von gemeinschaftlichem Interesse sind durch die Erweiterung des Geltungsbereichs aufgrund der Strukturausstattung (intensiv genutzte Ackerfläche) nicht zu erwarten.

Traunstein, den 16.12.2019
M. Kegel

 Kegel, Oberbürgermeister



F:\PROJEKTE\17042 Traunstorf\02 B-Plan\01 Vorentwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Traunstorf Nordost.doc

Anhang:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan Traunstorf vom 01.05.2017, Dr. Christof Manhart
- Protokoll: Ergänzung zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Bebauungsplan Traunstorf vom 01.05.2017, Dr. Christof Manhart, Fassung vom 05.06.2017
- Verkehrstechnische Untersuchung: bauliche Entwicklung im Ortsteil Traunstorf, Beurteilung der Erschließungsmöglichkeiten vom 29.09.2017, Modus Consult Ulm GmbH
- Immissionsstechnischen Gutachten TS-4096-02 vom 11.03.2019, Hock Farny Ingenieure, Landshut
- Hydrotechnisches Gutachten wild abfließendes Oberflächenwasser vom 07.05.2019, Aquasoli Ingenieurbüro