

**Bebauungsplan
für den Bereich der Grundstücke
Fl.Nrn. Teilflächen aus 856/3 und 856 der Gemarkung Traunstein
zwischen der Rupprechtstraße und der Königsberger Straße**

in der Fassung vom 15.09.2014

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung.....	3
2. Ausgangslage und Bewertung.....	3
2.1. Lage, Größe und Eigentumsverhältnisse.....	3
2.2. Verkehrliche Erschließung.....	3
2.3. Umfeld, Nutzungen im Planungsgebiet und den umliegenden Gebieten.....	4
2.4. Bisherige Planungen für das Gebiet.....	4
2.5. Vorhandenes Baurecht, übergeordnete Planung.....	4
2.5.1. Flächennutzungsplan.....	4
2.6. Natürliche Grundlagen.....	4
2.6.1 Landschaftsraum, Topographie.....	4
2.6.2. Boden.....	4
2.6.3. Wasser, Grundwasser.....	5
2.6.4. Vegetation.....	5
2.7 Bewertung des Bestandes aus Sicht der Grünplanung.....	5
2.8. Vorbelastungen.....	5
2.9. Denkmalpflege.....	5
2.10. Versorgung / Entsorgung.....	5

3.	Planungskonzeption / Erläuterung der Festsetzungen	6
3.1.	Ziele der Planung	6
3.2.	Städtebauliches Konzept	6
3.3.	Art der Nutzung	7
3.4.	Maß der Nutzung	7
3.5.	Überbaubare Flächen	7
3.6.	Verkehr und Erschließung.....	7
3.7.	Stellplätze.....	7
3.8.	Technische Erschließung	7
3.9.	Grünordnung	7
4.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltbericht.....	8
5.	Planungsbeteiligte.....	9

1. Anlass der Planung

Der Eigentümer des Flurstückes Fl.-Nr. 856/3 und der westlich angrenzenden Flurstücke Fl.-Nr. 856 und 856/6 beabsichtigt, auf dem westlichen Teil des Flurstückes Fl.-Nr. 856/3 kurzfristig ein Einfamilienhaus und mittelfristig zwei weitere Einfamilienhäuser zu errichten.

Die geplanten Baukörper befinden sich an der Nahtstelle zwischen Innen- und Aussenbereich, so dass die Verwaltung der Großen Kreisstadt Traunstein angeregt hat, das Baurecht für die geplante Bebauung über einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zu schaffen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsrandes sicherzustellen.

Durch den Eigentümer und in Abstimmung mit der Verwaltung der Großen Kreisstadt Traunstein wurde als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf ein städtebauliches Konzept für das Plangebiet und die westlich hiervon gelegenen Grundstücke in Auftrag gegeben.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB sind gegeben, da die Bedingung gemäß §13a Abs. 1 Punkt 1 BauGB erfüllt ist.

2. Ausgangslage und Bewertung

2.1. Lage, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortskerns der Großen Kreisstadt Traunstein, östlich der Wasserburger Straße.

Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch die obere westliche Hangkante der Traun, im Nordwesten durch die Königsberger- und im Südwesten durch die Rupprechtstraße.

Größe des Planungsgebietes: ca. 0,4 ha

Das Planungsgebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 856/3 und eine Teilfläche des Flurstücks 856

Beide Flurstücke befinden sich vollständig in Besitz eines privaten Eigentümers.

Dienstbarkeiten auf dem Grundstück sind ein öffentlicher Fussweg (am südlichen Ende des Planungsgebietes) und ein Wegerecht zu Gunsten der Stadt Traunstein sowie ein Kabeleinlegungs- und Belassungsrecht zugunsten der Stadtwerke Traustein GmbH. Eventuelle weitere Dienstbarkeiten im Planungsgebiet sind zu prüfen.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über bestehende Anliegerstraßen zur Wasserburger Straße analog zur bestehenden umliegenden Bebauung sowohl mit dem individuellen Kraftverkehr, als auch fußläufig, mit dem Fahrrad und mit dem ÖPNV zu erreichen.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km; dieses ist fußläufig und mit dem PKW in ca. 5 min. zu erreichen.

2.3. Umfeld, Nutzungen im Planungsgebiet und den umliegenden Gebieten

Das Planungsgebiet liegt in einer durch eine heterogene Bebauung geprägten Umgebung. Mehrgeschossige Geschosswohnungsbauten und Gewerbebauten an der Wasserburger Straße sowie etwas niedrigere Geschosswohnungsbauten an der Königsberger Straße; kleinteiligere Ein- und Mehrfamilienhäuser an der Rupprechtstraße andererseits, bei der bereits eine Tendenz zur Verdichtung erkennbar ist.

Ein herausragendes Element für die Umgebung ist weiterhin das Haus St. Rupert etwas südlich des Planungsgebietes, einer Jugendstilvilla mit Sternwarte aus den Jahren 1912-1916 des Architekten Georg Metzendorf die inzwischen durch Anbauten zu einer größeren Anlage erweitert wurde.

2.4. Bisherige Planungen für das Gebiet

Bisherige Planungen für dieses Gebiet liegen nicht vor; von einer früheren Nutzung des Gebietes für ein großes Gewächshaus ist noch ein kleines Heizhaus (Architekten Georg Metzendorf, siehe oben) vorhanden.

2.5. Vorhandenes Baurecht, übergeordnete Planung

2.5.1. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Traunstein stellt das Planungsgebiet derzeit als Grünfläche dar; das westlich angrenzende Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Gemäß §13a Abs. 2 Satz 2 wird der Bebauungsplan aufgestellt, obwohl er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht beeinträchtigt.

2.6. Natürliche Grundlagen

2.6.1 Landschaftsraum, Topographie

Das Planungsgebiet liegt am westliche Hochufer der Traun, die Fläche kann als weitesgehend eben angenommen werden.

Eine Vermessung wurde nicht durchgeführt.

2.6.2. Boden

Ein Bodengutachten wurde nicht erstellt; aus den Erkenntnissen bei Nachbarbauvorhaben kann analog angenommen werden, daß der Bereich oberhalb der Hangkante durch sehr unterschiedlich verlaufende Schichtungen gekennzeichnet ist.

Unter einer ca 20 cm dicken Oberbodenschicht findet sich voraussichtlich eine bindige Deckschicht aus Löß und Verwitterungslehmen mit eingeschränkter Tragfähigkeit und Wasserdurchlässigkeit.

Im Planungsgebiet befinden sich noch Fundamente eines ehemaligen Gewächshauses. Entsprechende Untersuchungen vor dem Beginn von Planungen werden dringend empfohlen.

2.6.3. Wasser, Grundwasser

Ein Bodengutachten wurde nicht erstellt;

Nach einer Ortsbesichtigung und allgemeinen Erfahrungswerten ist davon auszugehen, daß das Grundwasser durch die Planung und die Umsetzung der Maßnahme nicht betroffen sein wird.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.6.4. Vegetation

Das Grundstück ist mit einer artenreichen, extensiv genutzten Wiese bewachsen und wird zu einem großen Teil auch als Garten genutzt.

Die Wechselwirkungen und Beziehungen zum seitlichen Hangwald sind erheblich.

Der seitliche Hangwald (außerhalb des Geltungsbereiches) ist eine wichtige lineare Biotopentwicklungsfläche mit einem naturnahen Laubholzbestand. Stellenweise ist eine intensive Krautschicht vorhanden.

2.7 Bewertung des Bestandes aus Sicht der Grünplanung

Siehe hierzu die Anlage „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“.

2.8. Vorbelastungen

Ein Bodengutachten wurde nicht erstellt.

Im Planungsgebiet befinden sich noch Fundamente eines ehemaligen großen Gewächshauses.

Es gibt sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anzeichen für Altlasten im Planungsgebiet.

Bodenuntersuchungen vor dem Beginn von Planungen werden dringend empfohlen.

2.9. Denkmalpflege

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine geschützten Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet.

2.10. Versorgung / Entsorgung

In den an das Planungsgebiet angrenzenden Straßen liegen Ver- und Entsorgungsleitungen mit ausreichender Leistungsfähigkeit für die geplante Nutzung.

Die Trinkwasserversorgung wird durch die kommunale Wasserversorgungsanlage in ausreichendem Umfang sichergestellt.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gegeben. Die Entfernung zwischen Ruprechtstraße und dem nördlichen Baukörper in Baufeld 1 beträgt ca. 80 m, über den

öffentlichen Weg von der Königsberger Straße aus ist ein weiter Angriff für den nördlichen Bereich des Gebietes möglich.

Das bestehende Kanalnetz kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Abwassermengen voraussichtlich aufnehmen.

Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

3. Planungskonzeption / Erläuterung der Festsetzungen

3.1. Ziele der Planung

Ziel der derzeitigen Planung ist die behutsame Arrondierung der bestehenden Siedlungsgrenze (Aussenbereichsgrenze) an der Hangkante und Schaffung eines Übergangs des heterogenen Siedlungbestandes in die Landschaft.

3.2. Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für die Bauleitplanung wurde durch den Eigentümer der überplanten Grundstücke ein städtebauliches Konzept für das Planungsgebiet und die westlich angrenzenden Flächen (im Besitz desselben Eigentümers und auch durch diesen bewohnt) in Auftrag gegeben (siehe Anlage „Städtebauliches Konzept“)

Das Konzept sieht vor, das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 856/6 („Haidhaus“, Nr. 1 in der Anlage „Städtebauliches Konzept“) durch eine Reihe von neuen Baukörpern innerhalb- und ausserhalb des Plangebietes zu ergänzen und somit einerseits die erwähnte Siedlungsgrenze an der Hangkante zu definieren und andererseits einen zentralen Grünbereich zwischen den westlich und östlich gelegenen Bauten zu schaffen.

Im Westen ist ein Geschosswohnungsbau (Nr. 6) vorgesehen, der einen maßstäblichen Übergang zwischen dem sehr hohen Gebäude an der Wasserburger Straße (Nr. 11) und dem Einfamilienhausbereich im Osten schafft. Die Wohnungen sind nach Westen, auf die zentrale Grünfläche hin ausgerichtet.

Westlich davon steht im Norden das bestehende Haidhaus (Nr. 1); im Süden kann ein weiteres Einfamilienhaus angeordnet werden.

Im Osten werden – nunmehr innerhalb des Planungsgebietes – die neuen Einfamilienhäuser (Nr. 3) angeordnet, gemeinsam mit den Nebengebäuden im Norden (Nr. 4) und im Süden (Nr. 5) und dem bestehenden Heizhaus folgen Sie als Reihe der bestehenden Hang- bzw. der Waldkante.

Die Größenfestsetzung für die Neubauten folgt den für das Gesamtgebiet historisch typischsten Baukörpern, vertreten durch die südlich des Plangebietes ebenfalls an der Hangkante errichteten Villa (Nr. 10)

Die Bebauung im Westen, wie auch im Osten orientiert sich zum zentralen Grünbereich hin, die über eine entsprechende Weite eine landschaftliche Qualität für die Bebauung schafft.

Im Gegensatz zum östlich gelegenen Wald wird für diesen Bereich eine gärtnerische Gestaltung, z.B. unter Erhalt/Wiederanlage des typischen bestehenden Bauerngartens, vorgeschlagen.

Als definierte Nebengebäude ist im Norden ein gärtnerisch genutzter Schuppen vorgesehen.

Die Parkierung wird für alle Gebäude im Plangebiet zentral im Süden und bei der Grundstückerschließung an der Rupprechtstraße vorgeschlagen.

3.3. Art der Nutzung

Die gemäß BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen werden für den Bebauungsplan eingeschränkt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.

3.4. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird für das Planungsgebiet über maximale Grundflächen in den einzelnen Baufeldern festgesetzt.

Weiterhin wird für jedes Baufeld festgesetzt:

- die maximale Wandhöhe
- Die Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Höhenentwicklung erfolgte entsprechend den Vorgaben des Städtebaulichen Konzeptes: als umgebungstypischer Referenzbaukörper wurde eine Walmdachvilla mit 2 Geschossen und großen Raumhöhen angegeben.

3.5. Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden als Baufenster durch Baulinien festgesetzt.

3.6. Verkehr und Erschließung

Die Gebäude werden durch Wege von der Rupprechtstraße aus erschlossen.

Eine fußläufige Erschließung ist auch über den öffentlichen Fußweg von der Königsberger Straße aus möglich.

3.7. Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze werden gemäß der Stellplatzsatzung der Großen Kreisstadt Traunstein nachgewiesen.

3.8. Technische Erschließung

Die notwendige technische Erschließung des Gebietes wird neu erstellt.

3.9. Grünordnung

Es werden Festsetzungen zur Anlage und zum Erhalt der nicht überbauten Flächen getroffen, sowie zu Baumpflanzungen.

Für die Bebauung ist zu beachten, dass auf Grund der Entfernung zum Waldrand mit Windwurf gerechnet werden muss. Entsprechende Vorkehrungen bei der Planung der Gebäude sind zu berücksichtigen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 12 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Eine Würdigung der Schutzgüter und Aussagen zur Vermeidung von Eingriffen erfolgt in der anliegenden „Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“.

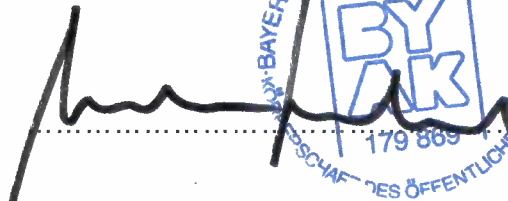

5. Planungsbeteiligte

5.1. Bebauungsplanverfasser:

LeonhardSchmid
Architekt Ingenieur Partnerschaft
80336 München, Landwehrstr. 35
Tel. 089 – 544 448 59
office@leonhardschmid.de

LEONHARDSCHMID
Architekt und Ingenieur Partnerschaft
Landwehrstr. 35 80336 München
Tel. 089/54444870 Fax 089/54444693

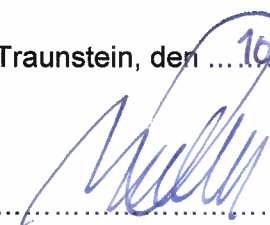

München, den

5.2. Grünordnung:

Landschaftsarchitekt Martin Grandl
83278 Grandl, Gabelsbergerstraße 21
Tel: 0861 – 6812
la-grandl@t-online.de

Traunstein, den



ERLÄUTERUNG STÄDTEBAULICHES KONZEPT

- 1** "Haidhaus" - historischer Baubestand
- 2** Heizhaus des ehemaligen Gewächshauses
- 3** neue Baukörper als definierte Siedlungsgrenze und Übergang von der Bebauung zur Landschaft an der Hangkante, Massvolle Erweiterung des Innenbereichs
- 4** Nebengebäude / Schuppen für gärtnerische Maschinen o.Ä.
- 5** Stellplätze und Garagen zentral angeordnet für neue Einzelhäuser
- 6** Vorschlag Siedlungsverdichtung zur Abgrenzung bzw. als Übergang und Höhenstaffelung zum Geschosswohnungsbau an der Wasserburger Straße
- 7** Vorschlag Einzelhaus
- 8** Zentraler Grünbereich, unter Einbeziehung des Heizhauses, als Übergang zum Wald, mit Gärten und typischem "Bauerngarten" vom Haidhaus
- 9** Neubau, noch nicht in Luftbild
- 10** Bestandsgebäude Villa als Maßstabsbezug
- 11** Massiver Geschosswohnungsbau an der Wasserburger Straße.

**Bebauungsplan
für den Bereich der Grundstücke
Fl.Nrn. Teilflächen aus 856/3 und 856 der Gemarkung Traunstein
zwischen der Rupprechtstraße und der Königsberger Straße
in der Fassung vom 15.09.2014**

**Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG**

**Große Kreisstadt Traunstein
Stadtplatz
83278 Traunstein**

**Verfasser:
Martin Grandl Landschaftsarchitekt
Gabelsbergerstr. 21
83278 Traunstein
Tel. 0861 – 6821**

Datum: 26.02.2015

Inhalt

1. Einleitung

- 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung / Planungsrechtliche Situation
- 1.2 Vorgaben des aktuellen Landschaftsplanes sowie der überörtlichen Planung
- 1.3 Beschreibung des Plangebietes
- 1.4 Vorhaben

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Schutzgüter

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

- 2.1.1 Arten und Lebensräume
- 2.1.2 Boden
- 2.1.3 Wasser
- 2.1.4 Luft / Klima
- 2.1.5 Mensch / Gesundheit
- 2.1.6 Mensch / Landschaftsbild, Erholung
- 2.1.7 Mensch / Kultur- und Sachgüter
- 2.1.8. Wechselwirkungen

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Alternative Planungsmöglichkeiten

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

- 3.1 Vermeidung, Minderung / Grünordnung
- 3.2 Ausgleich / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 3.3 Artenschutzprüfung

4. Methodisches Vorgehen, Datengrundlagen, Schwierigkeiten

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

1. Einleitung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB sind gegeben, da die Bedingung gemäß §13a Abs. 1 Punkt 1 BauGB erfüllt ist.

Gemäß §13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach §2a BauGB abgesehen.

Um dem Vermeidungsgebot nach § 44 BNatSchG zu genügen werden im Folgenden die Schutzgüter analog zum Umweltbericht abgehandelt, als Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

Dieser Bericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung / Planungsrechtliche Situation

Anlass für die Ausweisung eines weiteren Allgemeinen Wohngebietes (WA) in der Großen Kreisstadt Traunstein bzw. der geringfügigen Erweiterung des bestehenden WA-Gebietes nach Osten ist die Absicht des Grundeigentümers, der auch Eigentümer der westlich angrenzenden Grundstücke 856 und 856/6 ist, dort kurzfristig ein Einfamilienhaus und mittelfristig zwei weitere Einfamilienhäuser zu errichten. Der Bebauungsplan wird zur Sicherung einer ordentlichen städtebaulichen Entwicklung aufgestellt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Traunstein stellt das Planungsgebiet derzeit als Grünfläche dar; das westlich angrenzende Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Gemäß §13a Abs. 2 Satz 2 wird der Bebauungsplan aufgestellt, obwohl er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht beeinträchtigt.

1.2 Räumliche Beschreibung des Plangebietes

Das betroffene Grundstück 856/3 ist in der derzeitigen Nutzung in zwei wesentliche Bereiche zu unterscheiden: die Ebene, die höhenmäßig an die vorhandene Bebauung anschließt und der Hang, der mit einem Höhenunterschied von ca. 25m die Ebene mit dem Auenbereich der Traun verbindet.

Die Ebene ist ein extensiv genutzter Garten mit einem hohen Wiesenanteil, der in der Örtlichkeit nahtlos in die Gartennutzung auf Flurstück 856 und 856/6 übergeht. Einzelne Gartenelemente erstrecken sich über die Flurstücksgrenze hinweg bis in Flurnummer 856/3.

Der Hang weist einen Bewuchs mit einem Laubmischwald auf; der Hang mit dem Lauwaldbewuchs findet sich insbesondere außerhalb der Bebauung häufig entlang der Traun und ist als ortstypisch zu bezeichnen. Am südlichen Rand des Grundstücks führt eine Fußwegeverbindung von der Wasserburger- über die Rupprechtstraße über den Hang hinunter zur Trauebene und zu den dortigen Sport- und Freizeitanlagen.

1.3 Vorhaben

Es ist geplant Baurecht für drei Einfamilienhäuser und Nebengebäude zu schaffen. Die geplante zulässige Bebauung nimmt die Maßstäblichkeit der süd-westlich angrenzenden vorhandenen Einzelhausbebauung auf.

Als Grundlage für die Bauleitplanung wurde durch den Eigentümer der überplanten Grundstücke ein städtebauliches Konzept für das Planungsgebiet und die westlich angrenzenden Flächen (im Besitz desselben Eigentümers und auch durch diesen bewohnt) in Auftrag gegeben (siehe Anlage „Städtebauliches Konzept“ zur Begründung).

Im Osten werden – nunmehr innerhalb des Planungsgebietes – die neuen Einfamilienhäuser (Nr. 3) angeordnet, gemeinsam mit den Nebengebäuden im Norden (Nr. 4) und im Süden (Nr. 5) und dem bestehenden Heizhaus folgen Sie als Reihe der bestehenden Hang- bzw. der Waldkante.

Die Größenfestsetzung für die Neubauten folgt den für das Gesamtgebiet historisch typischsten Baukörpern, vertreten durch die südlich des Plangebietes ebenfalls an der Hangkante errichteten Villa (Nr. 10)

Die Bebauung im Westen, wie auch im Osten orientiert sich zum zentralen Grünbereich hin, die über eine entsprechende Weite eine landschaftliche Qualität für die Bebauung schafft.

Im Gegensatz zum östlich gelegenen Wald wird für diesen Bereich eine gärtnerische Gestaltung, z.B. unter Erhalt/Wiederanlage des typischen bestehenden Bauerngartens, vorgeschlagen.
Als definierte Nebengebäude ist im Norden ein gärtnerisch genutzter Schuppen vorgesehen.
Die Parkierung wird für alle Gebäude im Plangebiet zentral im Süden und bei der Grundstückerschließung an der Rupprechtstraße vorgeschlagen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Schutzgüter

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

In Anlehnung an die Bewertungsstufen nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird die Bedeutung der Schutzgüter und abschließend der Wert des Eingriffsgebietes eingestuft in die Kategorien I bis III: geringe, mittlere und hohe Bedeutung für Naturhaushalt, Mensch und Landschaftsbild.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen durch den Eingriff wird zusammenfassend unterschieden in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Betrachtung umfasst den Bau, die Anlage und den Betrieb des geplanten Vorhabens.

2.1.1 Arten und Lebensräume

Die für die Bebauung vorgesehene ebene Teilfläche (= Geltungsbereich des B-Planes) des Grundstückes ist mit einer artenreichen extensiv genutzten Wiese bewachsen und wird zum größten Teil als Garten genutzt. Die Wechselwirkungen und Beziehungen zum seitlichen Hangwald sind erheblich.
Der seitliche Hangwald (außerhalb Geltungsbereich) ist eine wichtige lineare Biotopentwicklungsfläche mit einem naturnahen Laubholzbestand. Stellenweise ist eine intensive Krautschicht vorhanden.
Vereinzelte Zaunbaumaßnahmen und Ablagerung von Gartenabfällen beeinträchtigen den Wert für Natur und Landschaft kaum. Diese Teilfläche ist für die Bebauung nicht vorgesehen.

Die Einstufung erfolgt in Kategorie II, unterer Wert

Die Auswirkung ist von **mittlerer Erheblichkeit**.

2.1.2 Boden

Nach Erkenntnissen aus Nachbarbauvorhaben ist davon aus zu gehen, dass der Bereich oberhalb der Hangkante durch sehr unterschiedlich verlaufende Schichtungen gekennzeichnet ist.
Unter einer ca. 20 cm dicken Oberbodenschicht findet sich eine bindige Deckschicht aus Löß und Verwitterungslehmen mit eingeschränkter Tragfähigkeit und Wasserdurchlässigkeit.

Die Einstufung für die Gesamtfläche erfolgt in **Kategorie I, mittlerer Wert**.

Die Auswirkung ist von **geringer Erheblichkeit**.

2.1.3 Wasser

Nach Ortbesichtigung und allgemeinen Erfahrungswerten ist davon auszugehen, dass das Grundwasser durch die Planung und die Umsetzung der Maßnahme nicht betroffen sein wird.

Oberflächengewässersind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Einstufung erfolgt in **Kategorie I, unterer Wert, geringe Bedeutung**.

2.1.4 Luft / Klima

Die Fläche liegt im Randbereich des Hangbereiches der Traun, die als Luftaustauschbahn zu sehen ist. Täler und angrenzende Hangflächen sind immer Frischluftschneisen, Vegetationsflächen sorgen für klimatischen Ausgleich bei angrenzenden Siedlungsflächen.

Die Einstufung erfolgt in **Kategorie I, oberer Wert**.

Die Auswirkungen sind von geringer **Erheblichkeit**.

2.1.5 Mensch / Gesundheit

Die bislang auf der Fläche stattfindende Gartennutzung wird in nahezu gleicher Form und Umfang weiter geführt werden können.

Der Eingriff kann diesbezüglich vernachlässigt werden.

Erholungs- und Freizeitnutzung findet auf dem südlich verlaufenden Fußweg statt.
Die Nutzung wird auch bei Umsetzung der Planung aufrecht erhalten.

2.1.6 Landschaftsbild

Es handelt sich um die Erweiterung eines bisherigen Ortsrandbereich mit eingewachsenen Strukturen.
Die landschaftliche Einbindung ist durch den Hangwaldausreichend gegeben und sichergestellt.

Der Eingriff kann diesbezüglich vernachlässigt werden.

2.1.7 Mensch / Kultur- und Sachgüter

Es kommen keine erwähnenswerten Kultur- und Sachgüter im Zusammenhang mit dem Plangebiet vor.

2.1.8 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen erheblichen Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

3.1 Vermeidung, Minderung / Grünordnung

Minderung:

- Die landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper ist im Zuge der Eingabeplanung nachzuweisen.
- Die Beläge in den Grundstücken werden in versickerungsfähiger Bauweise festgesetzt.
- Minimierung der Belagsflächen durch randliche Anordnung der PKW-Stellplätze
- Die Festsetzungen zur grünordnerischen Einbindung begrenzen die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild: intensive Durchgrünung mit standortgerechten Obstbäumen
- Rückführung des unverschmutzten Niederschlagswassers über Versickerung.
- Keine Bebauung des Hangbereiches

3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Verfahren wird nach § 13 BBauGB durchgeführt. In Folge dessen ist kein Ausgleich nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erforderlich

3.3 Artenschutzprüfung

Der Eingriff findet ausschließlich außerhalb des Hangwaldbereiches statt. Im Geltungsbereich sind keine Baumfällungen vorgesehen.

Es werden keine Verbote nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

4. Methodisches Vorgehen, Datengrundlagen, Schwierigkeiten

Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und der Auswirkungen des Eingriffs erfolgen verbal-argumentativ.

Es ergaben sich bei der Bearbeitung keine speziellen Schwierigkeiten oder Unklarheiten. Die Auswirkungen des Vorhabens sind überschaubar.

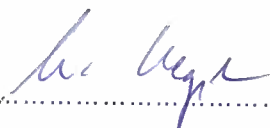
Neben einer Ortsbegehung stützen sich die vorliegenden Aussagen auf folgende Grundlagen:

- Auskünfte der Unteren Naturschutzbehörde,
- Des Weiteren wurden herangezogen:
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2006: Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Für die Durchführung des Vorhabens nach dem Bebauungsplan gilt, dass die in der Satzung festgeschriebenen Auflagen, insbesondere auch die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen von den zuständigen Fachbehörden überwacht werden müssen.

Traunstein, den 09.03.15


.....
Christian Kegel, Oberbürgermeister

