



Bebauungsplan Nr. 61

**Für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. Teilflächen aus 856/3
und 856 der Gemarkung Traunstein zwischen der Rupprechtstr.
und der Königsberger Straße**

1. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung
und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: 08.10.2024

Projekt: 24018

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Marienstr. 3
83278 Traunstein
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/(0)861/98987 - 0

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Geltungsbereich und Lage im Raum	1
3. Verfahren	2
4. Bestand und Planung	3
4.1. Bestand	3
4.2. Planung	6
5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	6
6. Artenschutzrechtliche Betrachtung	7
7. Immissionsschutz	8
8. Auswirkungen der Planung	10

1. Anlass und Erforderlichkeit

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine Nachverdichtung durch ein zusätzliches Gebäude erfolgen. Dies ist aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht zulässig.

Zur der Nachverdichtung und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums.

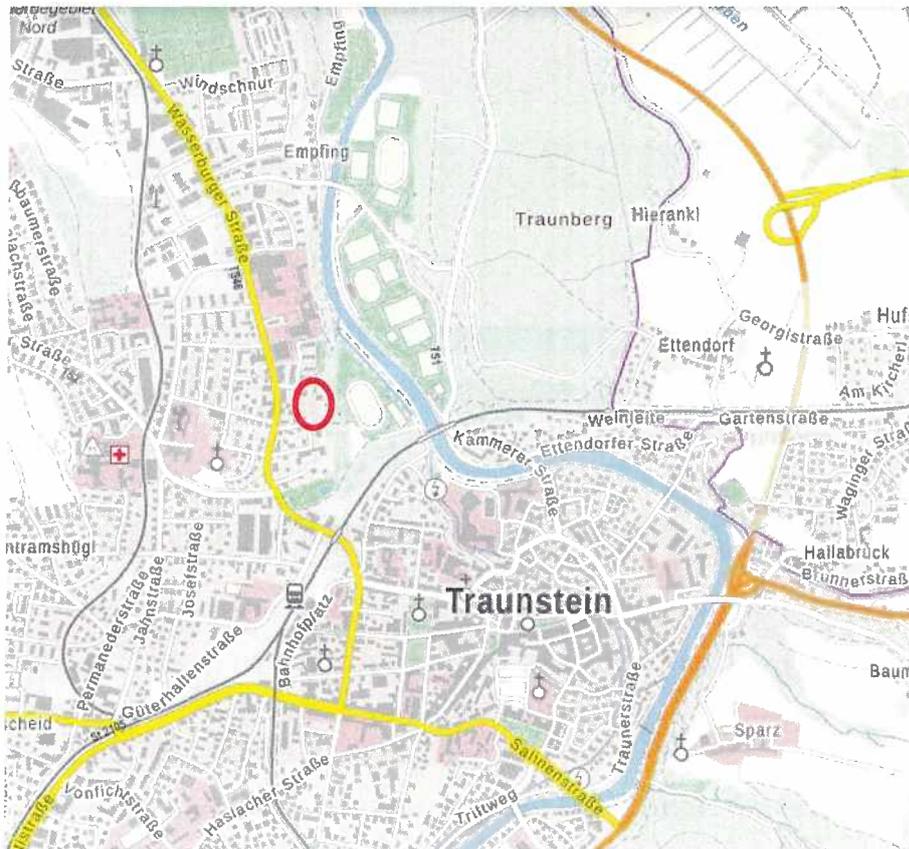


Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot)
Quelle: Bayernatlas



Abb. 2 Übersichtsluftbild mit Kennzeichnung des Planungsgebiets
Quelle: Bayernatlas

Der Änderungsbereich ist mit einem Wohngebäude mit Garage bebaut, die unbebauten Bereiche werden als Garten genutzt.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von rund 5.270 qm und umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 856/3 und 856 der Gemarkung Traunstein.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Eine Nachverdichtung in innerörtlicher Lage stellt hierbei aus gesetzgeberischer Sicht einen Hauptanwendungsfall des § 13a BauGB dar.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm (der Geltungsbereich beträgt rund 16.930 qm)
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten

- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Änderungsbereich ist im Norden etwas größer als der Geltungsbereich des Urbebauungsplanes. Der Geltungsbereich ist aber insgesamt so abgegrenzt, dass immer noch eine Innenentwicklung stattfindet, da die Hangkante die natürliche topografische Grenze zwischen dem bebauten Bereich und dem Bereich außerhalb des Bebauungszusammenhanges darstellt.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange wurden dennoch ermittelt und im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Flächennutzungsplan wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Urbebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst, eine erneute Berichtigung ist nicht erforderlich.

4. Bestand und Planung

4.1. Bestand

Darstellung in Bauleitplänen

Für den Änderungsbereich gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 61 der Stadt Traunstein aus dem Jahr 2014.

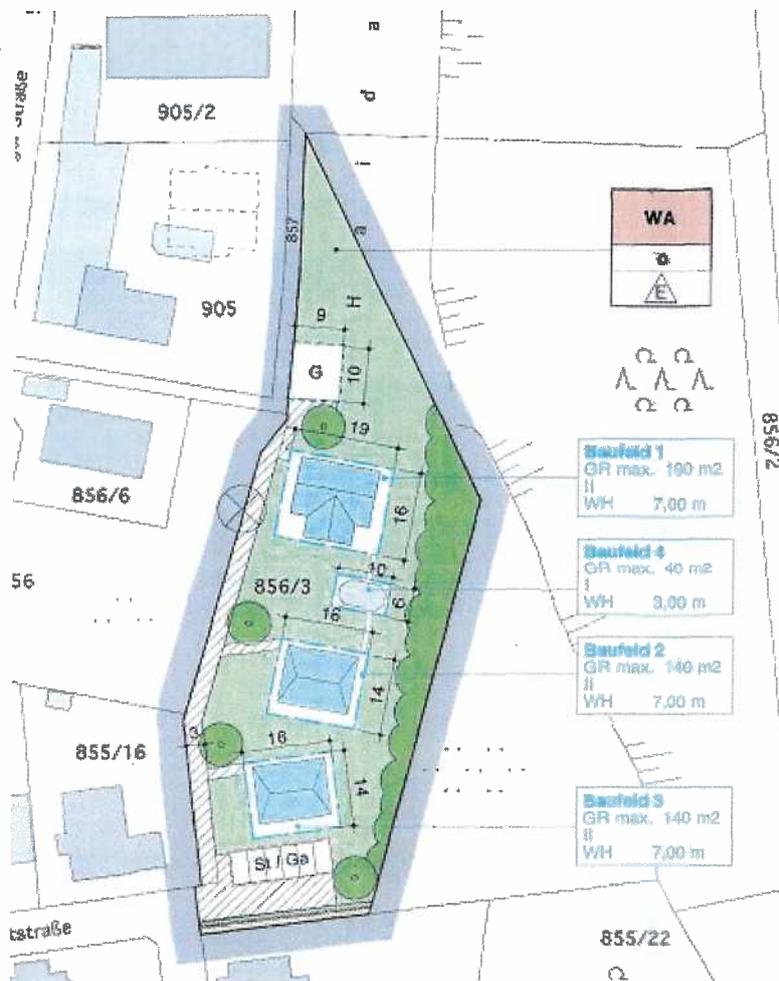


Abb. 3 Auszug Bebauungsplan Nr. 61
Quelle: Stadt Traunstein

Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Im Bebauungsplan sind Baufenster für 3 Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen sowie ein Baufenster für ein 1-geschossiges Gebäude festgesetzt. Die Grundfläche ist für das bestehende Wohngebäude mit 190 qm und die beiden zusätzlichen Wohngebäude mit jeweils 140 qm festgesetzt.

Eine Geschossfläche ist nicht ausdrücklich festgesetzt, aus der festgesetzten Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse ergibt sich die folgende zulässige Geschossfläche:

Baufeld 1	380 qm GF
Baufeld 2	280 qm GF
Baufeld 3	280 qm GF
Baufeld 4	40 qm GF
Gesamt GF	980 qm GF

Der Bebauungsplan sieht eine zentrale Fläche für Stellplätze im Süden des Plangebietes vor. Eine Anfahrmöglichkeit zu den einzelnen Gebäuden ist über die festgesetzte Verkehrsfläche möglich.

Bestand

Der Änderungsbereich ist mit einem Wohngebäude (Baufeld 1 Urbebauungsplan) und einem kleineren Gebäude (Baufeld 4 Urbebauungsplan) bebaut. Nördlich davon besteht ein Nebengebäude, im Garten befindet sich ein Schwimmteich.



Abb. 4 Luftbild mit Kennzeichnung Plangebiet
Quelle: Bayernatlas

Im südlichen Teil befinden sich Stellplätze, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes angelegt wurden. Deren Lage hat sich allerdings nicht bewährt, da die Stellplätze immer wieder von unbeteiligten Dritten belegt sind.

Der übrige Bereich ist gärtnerisch genutzt.

Die Erschließung erfolgt mit einer im Bebauungsplan festgesetzten privaten Verkehrsfläche, die an die Rupprechtstraße angeschlossen ist. Hier besteht bereits eine Dienstbarkeit auf dem Grundstück Flurnummer 856 zugunsten des Grundstückes Flurnummer 856/3.

Die Umgebung weist eine sehr heterogene Baustruktur hinsichtlich Höhe, Größe und Gestaltung auf. Unmittelbar südlich angrenzend steht ein 4-geschossiges Wohngebäude, dessen oberstes Geschoß als zurückversetztes Terrassengeschoß ausgebildet ist.

Das Gelände ist weitgehend eben, nach Osten außerhalb des Geltungsbereiches fällt die bewaldete Hangkante fast 30 m steil ab. Diese Hangkante begrenzt den Bebauungszusammenhang nach Osten als natürliche topografische Grenze.

Westlich des Änderungsbereiches liegt ein ebenfalls unbebautes Grundstück, dessen Bebaubarkeit auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB beurteilt werden kann, so dass sich hier kein Planungsbedürfnis ergibt.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen keine Biotope der amtlichen Kartierung oder andere Schutzgebiete.

Der nördlich angrenzende Waldbestand außerhalb des Geltungsbereiches ist als Biotop Nummer 8141-0185-002 „Leitenwälder an der Traun nördlich Traunstein bis Leiderting“ sowie der Bereich der Traunauen als Biotop Nummer 8141-0186-001 „Auwaldreste und Ufersäume an der Traun“ in der amtlichen Biotopkartierung eingetragen. Aufgrund der Entfernung und des Höhenunterschiedes ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.



Abb. 5 Biotope im Umfeld des Plangebietes
Quelle: Bayernatlas

4.2. Planung

Innerhalb des Änderungsbereiches werden neben den Bauräumen für die bestehenden Gebäude 3 weitere Bauräume festgesetzt.

Das bestehende Gebäude wird mit einer Wandhöhe von 7,0 m festgesetzt, die Gebäude nördlich und südlich davon mit 2 Geschossen und 6,50 m Wandhöhe, das südlichste Gebäude wird mit 3 Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 8,50 m festgesetzt, wobei das oberste Geschoß als Staffelgeschoß mit 50% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses errichtet werden kann. Hier ist eine höhere Wandhöhe zulässig, da das südlich angrenzende Gebäude 4 Vollgeschosse besitzt und so ein guter Übergang hinsichtlich der Höhe zwischen beiden Bereichen geschaffen werden kann. Auch bei diesem Gebäude ist das oberste Geschoss zurückversetzt ausgebildet.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,27 festgesetzt, um den locker bebauten Charakter zu erhalten. Lediglich für das südliche Grundstück ist eine GRZ von 0,35 festgesetzt, da dieses Grundstück kleiner ist als die übrigen Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches. Die GRZ ist durch eine Grundfläche für das Wohngebäude ohne Terrassen ergänzt, um zusätzlich die Gebäudegröße zu begrenzen und so zusätzlich den nur locker bebauten Charakter zu wahren, die zulässige Grundfläche orientiert sich am bestehenden Wohngebäude, so dass die Nachverdichtung durch ein zusätzliches Gebäude und eine Vergrößerung der zulässigen Grundfläche erfolgt.

Die zulässige Geschossfläche beträgt im Änderungsplan Nummerierung von Nord nach Süd):

Baufeld 1	390 qm GF
Baufeld 2	380 qm GF
Baufeld 3	40 qm GF
Baufeld 4	390 qm GF
Baufeld 5	488 qm GF
Gesamt GF	1688 qm GF

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche im Vergleich zum Urbebauungsplan um 708 qm.

Die Erschließung erfolgt wie im rechtsgültigen Bebauungsplan mit einer privaten Verkehrsfläche. Diese wird lediglich so angepasst, dass ausreichende Radien für die Feuerwehr vorhanden sind. Auf die Festsetzung einer zentralen Fläche für Stellplätze wird verzichtet, daher sind Flächen für Garagen und Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken festgesetzt.

Am Ende der Straße im Norden erfolgt eine Aufweitung, so dass dort auch Lieferfahrzeuge durch Rückstoßen wenden können.

Im Süden besteht derzeit bereits ein Fußweg, der zur Brunner Anlage führt. Dieser bleibt bestehen und ist als öffentlicher Fußweg festgesetzt.

Der bestehende Wald innerhalb des Änderungsbereiches ist festgesetzt, er muss erhalten bleiben. Es ist nicht erforderlich, zusätzlich einzelne markante Bäume innerhalb dieser Waldfläche separat festzusetzen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft auch Festsetzungen zur Grünordnung. Da dieser weiterhin gültig ist, ist es nicht erforderlich ergänzende Festsetzungen zu treffen.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist es nicht erforderlich, einen Ausgleich zu erbringen.

6. Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich von Bauleitplänen während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete). Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen keine Biotope.

Zur Prüfung, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden, wurde durch den Umweltgutachter Dr. Thomas Rettenmoser eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt. Diese liegt mit Datum vom 04.10.2024 vor.

Sie kommt zum Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen, wenn

- eine Baufeldräumung nicht zwischen März und September stattfindet,
- vom 1. März bis 30. September Baumfällungen und Gehölzzuschnitt nur in Ausnahmefällen unter Einbeziehung eines Experten (ökologische Baubegleitung) durchgeführt werden,
- zum Schutz von Fledermäusen der baumbestandene Randbereich nicht direkt ausgeleuchtet wird,
- als Ausgleichsmaßnahme die Anlage von Zauneidechsenhabitaten (Totholzhaufen, Steinriegel) in ausreichender Größe durchgeführt wird.

Die Detailbeschreibung der notwendigen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist der artenschutzrechtlichen Vorprüfung des Umweltgutachter Dr. Thomas Rettenmoser im Anhang zu entnehmen.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf die gesetzlichen Rodungszeiträume sowie eine Festsetzung zur Einbeziehung eines Experten bei Rodungen außerhalb dieses Zeitraumes. Zusätzlich sind die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

7. Immissionsschutz

Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von Geräuschemissionen der östlich gelegenen Sportanlage „Brunner Anlage“ und der Bahnlinie München-Freilassing südlich und östlich des Geltungsbereiches.

Die Sportanlage liegt rund 30 m tiefer als das Plangebiet, das bestehende Wohngebäude Rupprechtstraße 14b hat eine horizontale Entfernung von rund 64 m zum äußersten Rand der Sportanlage (Laufbahn). Der Steilhang zwischen der Anlage und der Grenze des Plangebiets ist vollständig mit einem biotopartigen Laubwald mit hohen Bäumen und Unterholz besetzt. Die Bahnlinie verläuft rund 10 m tiefer als das Plangebiet, das bestehende Wohngebäude liegt in einer Entfernung von rund 250 m zur Bahnlinie. Die Erweiterung der Sportanlage wurde im Jahr 2014 fertiggestellt und die Anlage besteht seitdem im jetzigen Zustand.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 61 aus dem Jahr 2015. Dieser lässt neben dem bereits bestehenden Wohngebäude 2 weitere Wohngebäude südlich davon zu, die Gebäude sind mit 2 Vollgeschossen zulässig. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes war der Schallschutz gegenüber der Bahnlinie bereits zu berücksichtigen, auch wenn sich die Zugfrequenz der Bahnlinie seit diesem Zeitpunkt verändert hat. Festsetzungen zum Schallschutz waren zum damaligen Zeitpunkt jedoch offensichtlich nicht erforderlich. Auch die Sportanlage war zu diesem Zeitpunkt bereits in Betrieb, so dass auch deren Auswirkungen betrachtet werden mussten, ohne dass sich daraus ein Erfordernis für Festsetzungen zum Schallschutz ergeben hat.

Lärmschutz vor Sportanlage und Bahn waren auch im Jahr 2016 zu prüfen (also nach Rechtskraft Bebauungsplan Nr. 61 und Fertigstellung der Sportanlagen), weil auch auf dem Grundstück Rupprechtstraße 12 unmittelbar anschließend an das Plangebiet – ein großes Mehrfamilienhaus im Rahmen städtebaulicher Nachverdichtung genehmigt wurde. Im Rahmen der Baugenehmigung ergab sich auch dort keine Notwendigkeit von Auflagen in Bezug auf Schallschutz gegenüber der Sportanlage und der Bahnlinie.

Im Rahmen der Genehmigung der Chiemgau Welle wurden deren mögliche Immissionen auf die Nachbarschaft betrachtet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass an den bestehenden Gebäuden Wasserburger Str. 44 und Königsberger Str. 22 der reduzierte Immissionsrichtwert von 45 dB(A) für die Beurteilungszeit außerhalb der Ruhezeiten und tagsüber innerhalb der Ruhezeit nicht überschritten wird. Der Änderungsbereich liegt weiter entfernt von der Chiemgau Welle als diese beiden Immissionsorte.

Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes lässt 1 neues Wohngebäude (im nördlichen Bereich) zu. Die beiden Baufelder im südlichen Bereich werden lediglich maßvoll vergrößert und voneinander abgesetzt. Sie liegen weiter entfernt von den Sportanlagen als das bestehende Anwesen Rupprechtstr. 14b. Die Gebäude des Änderungsplanes rücken nicht näher an die Sportanlage oder an die Bahnlinie als die des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Urfassung. Das zusätzliche Gebäude im Norden des Änderungsbereiches liegt weiter von der Sportanlage entfernt als das bestehende Wohngebäude und die aufgrund des Urbebauungsplanes zulässigen Wohngebäude. Die Gebäude werden wie bereits im Urbebauungsplan 2-geschossig festgesetzt.

Die Entfernung des nächstgelegenen neu zulässigen Gebäudes zur Bahnlinie beträgt rund 220 m.

Schieneulärm

Der Immissionsrichtwert der DIN 18005 beträgt für allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Die 16. BImSchV nennt als Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiet tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A).

Derzeit wird durch die Stadt Traunstein der Bebauungsplan für den Campus Chiemgau neu aufgestellt.

In diesem Zusammenhang wurde auch der Schienenlärm der Bahnlinie München-Freilassing untersucht. Die dort verwendeten Zugzahlen sind aktuell und auf den Änderungsbereich im Wesentlichen übertragbar.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in einer Entfernung von rund 120 m nachts in einer Höhe von 18,0 m über Gleis eine Belastung von 54-56 dB(A) erreicht wird, bei 4,5 m Höhe werden 52-54 dB(A) erreicht.

Die Entfernung des nächstgelegenen Gebäudes im Bebauungsplan zur Bahnlinie beträgt rund 220 m und liegt damit fast doppelt so weit entfernt wie bei der oben zitierten Untersuchung des Campus Chiemgau. Dieses Gebäude ist bereits auf der Grundlage des Urbebauungsplanes zulässig.

Auch wenn bei ungehinderter Schallausbreitung bei linienförmigen Schallquellen eine Verdoppelung des Abstandes zu einer Reduzierung um 3 dB(A) führt, bleibt dies hier unberücksichtigt, da unterstellt werden kann, dass zwar die Zugzahlen vergleichbar sein dürften, sich die Ausbreitungsbedingungen aber voraussichtlich unterscheiden werden. Daher wird für den Änderungsbereich sicherheitshalber ebenfalls eine Belastung von bis zu 57 dB(A) nachts angesetzt.

Damit sind sowohl der Immissionsrichtwert der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten, die Grenze, ab der eine Gesundheitsgefährdung erreicht (60 dB(A) nachts) wird nicht überschritten. Maßnahmen zum Schutz vor Schienen Geräuschen sind erforderlich.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie ein Wall oder eine Wand sind hier aufgrund der Entfernung von der Schallquelle und der erforderlichen Länge nicht möglich.

Daher ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Gebäudegrundrisse so zu gestalten sind, dass an der Süd- und Ostfassade keine Fenster oder Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen liegen, die zur Belüftung dieser Aufenthaltsräume notwendig sind. Wo dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit automatischen, schallgedämmten Belüftungsanlagen auszustatten, so dass ausreichend niedrige Innenpegel sichergestellt werden können. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

Sportanlage

Die Sportanlage bestand bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Urbebauungsplanes im Jahr 2015 im derzeitigen Zustand mit Laufbahn und Kunstrasenplatz. Es waren keine Festsetzungen zum Immissionsschutz gegenüber der Sportanlage erforderlich.

Auch im Zuge der Genehmigung des Wohngebäude Rupprechtstr. 12, das ebenfalls im Einflussbereich der Sportanlage liegt, waren keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

Der Änderungsplan lässt keine Immissionsorte zu, die näher an die Sportanlage rücken zu als der Urbebauungsplan. Daher verändert der Änderungsplan weder eine Betroffenheit der künftigen Bewohner, da eine Bebauung bereits jetzt auf der Grundlage des Urbebauungsplanes zulässig ist und schafft auch keine einschränkende Rückwirkung für die Sportanlage, da die Immissionsorte nicht näher an die Sportanlage rücken. Das südlichste Gebäude wird mit einem zusätzlichen Geschoss festgesetzt, die übrigen Gebäude werden wie bisher mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Mit dem 3. Vollgeschoß wird zwar im Vergleich zum Urbebauungsplan ein zusätzlicher Immissionsort zugelassen, dieser liegt aber weiter entfernt von der Sportanlage als die übrigen Immissionsorte im Plangebiet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass auch hier keine zusätzliche Betroffenheit ausgelöst wird.

Aus diesem Grund wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen der Gesamtabwägung auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen gegenüber der Sportanlage verzichtet. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind gegenüber dem Sportanlagenlärm ebenfalls nicht möglich.

8. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden bereits in der Begründung zum Urbebauungsplan beschrieben. Hieran ändert die Bebauungsplanänderung nichts Grundlegendes, so dass die dortige Beschreibung nach wie vor gültig ist. Ergänzende Ausführungen hierzu sind nicht erforderlich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt bereits eine Bebauung der bisher un bebauten Bereiche zu. Lediglich im nördlichen Teil entsteht ein zusätzliches Baurecht.

Die Änderung des Bebauungsplanes führt daher im Vergleich zu Urbebauungsplan zu einer Veränderung des Ortsbildes an dieser Stelle. Sie ist jedoch lokal nur begrenzt wirksam, da der Bereich aufgrund der Topografie, des angrenzenden Waldes und der umgebenden Bebauung nicht exponiert liegt.

Nach der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist bei Einhaltung der Vorgaben nicht damit zu rechnen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP wird als nicht notwendig erachtet.

NATURA 2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sowie Waldflächen sind von der Aufstellung der Einbeziehungssatzung nicht betroffen. Es sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

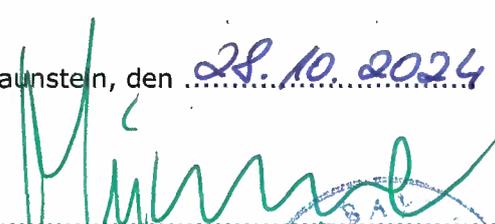
Wesentliche negative Eingriffe oder zusätzliche Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Landschaftsbild sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die bauliche Nutzung der einbezogenen Grundstücksflächen stellt keinen ausgleichsrelevanten Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt dar.

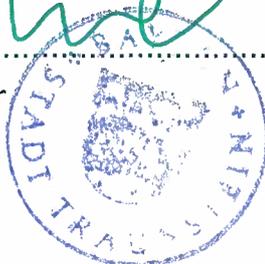
Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG) des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich entsprechend der Denkmalliste Bayern keine Bau- oder Bodendenkmale.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet.

Traunstein, den 28.10.2024


.....
Dr. Christian Hümmer
Oberbürgermeister



Anlage

- asVP TS BP 61, Bericht asVP-0524 vom 04.10.2024, Umweltgutachter Dr. Thomas Rettenmoser, Bayer. Gmain

