

Grosse Kreisstadt Traunstein



Bebauungsplan „Wartberghöhe“ Begründung

und

Umweltbericht

plg

**PLANUNGSRUPPE
STRASSER + PARTNER GBR**

Äußere Rosenheimer Str. 25
83278 Traunstein
DEUTSCHLAND
Tel.: +49/ (0) 861 / 98 987 0
Fax: +49/ (0) 861 / 98 987 50
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de

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

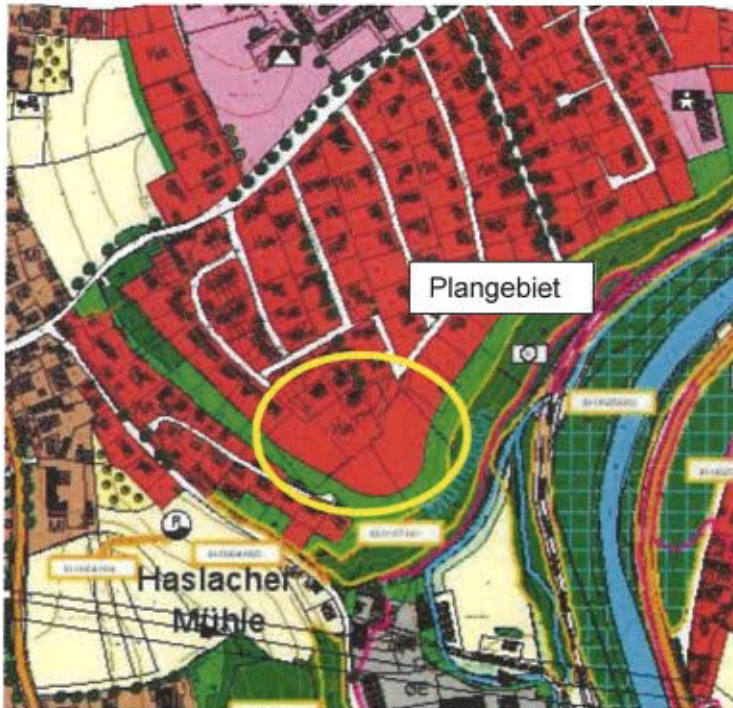
1. Anlass

Der bisher unbebaute Bereich soll bebaut werden.

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

2. Flächennutzungsplan, Regionalplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Traunstein stellt die Fläche als Allgemeines Wohngebiet dar. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug Flächennutzungsplan Stadt Traunstein

Wichtiges Planungsziel ist der Stadt auch die Freihaltung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünbereiche entlang der Hangkante zur Traun sowie zwischen der Wartberghöhe und den angrenzenden Wohngebieten.

Traunstein ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 (RP 18) als Mittelzentrum gemeinsam mit Traunreut eingestuft. Im LEP 2006 ist Traunstein auch noch als mögliches Oberzentrum eingestuft.

Die Stadt liegt im allgemeinen ländlichen Raum (RP 18 II 5).

Für eine verstärkte Siedlungsentwicklung kommen die zentralen Orte und die Entwicklungsachsen in Betracht (RP 18 B II 4).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. (LEP 3.2 Z)

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich 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 Innenentwicklung bevorzugt werden und

- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. (RP 18 B II 1 G)

3. Verfahren

Ursprünglich war geplant, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Das hat sich nicht als zulässig herausgestellt. Daher wird der Bebauungsplan im Normalverfahren aufgestellt.

4. Städtebauliche Planung

4.1 Bestand

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird derzeit als Wiese genutzt. Es wird zusätzlich noch ein Grundstück einbezogen, das bereits bebaut ist (729/4).

An das Gebiet grenzen die Lessing- bzw. Eichendorffstraße.

Das Gebiet ist im östlichen Bereich weitgehend eben, im westlichen Bereich fällt es in Richtung Eichenweg ab. Die angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern.

Im Randbereich zur Hangkante der Traun verläuft ein Fußweg, der eine wichtige Naherholungsfunktion erfüllt.

4.2 Planung

Die Fläche soll als Wohngebiet entwickelt werden und ist daher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Bebauung soll in Form von Einzelhäusern erfolgen. Städtebauliches Ziel der Stadt ist ein nicht zu dicht bebautes Gebiet, daher soll kein Geschosswohnungsbau mit Mehrfamilienhausbebauung entstehen, sondern am Ortsrand ein Gebiet für Wohngebäude mit höchstens 2 Wohneinheiten. Dies ist auch sinnvoll, um den entstehenden Verkehr zu begrenzen, der das bestehende Straßennetz benutzen muss. Die angrenzenden Wohngebiete vertragen nur eine begrenzte Menge an zusätzlichem Verkehr.

Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden Straßenstiche der Lessing- bzw. Eichendorffstraße, die so miteinander verbunden werden. Für die Grundstücke in 2. Reihe erfolgt die Erschließung von dieser Straße aus mit kurzen Stichen. Diese Stiche sind für PKW ausgelegt, aber auch für Versorgungsfahrzeuge befahrbar. Wendemöglichkeit am Ende besteht aber nur für PKW.

Einer dieser beiden Stiche wird als Fußweg zum bestehenden Fußweg entlang der Hangkante zur Traun weitergeführt.

Der öffentliche Straßenraum ist mit einer Breite von 7,50 m festgesetzt. Die Fahrbahn soll mit einer Breite von 4,50 m hergestellt werden. Hinzu kommt ein straßenbegleitender Fußweg mit einer Breite von 1,5 m und eine Entwässerungsmulde mit einer Breite von 1,5 m. Im Bebauungsplan ist jedoch nur der öffentliche Raum ohne weitere Aufteilung festgesetzt.

Das Baugebiet ist im westlichen Teil geneigt, der Hang fällt hier nach Süden. Der Bebauungsplan enthält Höhenlinien im Abstand von 0,5 m zur Darstellung der Geländesituation.

Die Gebäude dürfen mit höchstens 2 Vollgeschossen errichtet werden. Die seitliche Wandhöhe von max. 7,0 m ermöglicht größere Geschosshöhen. Diese soll jedoch nur im EG und OG möglich sein und nicht den Ausbau der Dachgeschosse fördern. Daher ist die Kniestockhöhe begrenzt.

Im stärker geneigten Bereich wird die Höhenentwicklung differenzierter festgesetzt: Hier ist festgesetzt, dass die Gebäude bergseitig (also an der Straßenseite) nur 1-geschossig errichtet werden dürfen. Um die Gebäude gut in das Gelände einzupassen, werden textliche Festsetzungen getroffen, die verhindern, dass talseitig Untergeschosse aus dem Gelände herausragen und so 3-geschossige Gebäude entstehen. Auch die westlich angrenzende bestehende Bebauung ist nur talseitig 2-geschossig.

Im geneigten Bereich enthält der Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Firstrichtung. Hierdurch soll erreicht werden, dass die Gebäude parallel zum Hang stehen und so auf der Talseite nicht zu weit aus dem Gelände herausragen.

Aufgrund der Geländesituation wird es in Teilbereichen erforderlich sein, Stützmauern zu errichten. Auch hierzu enthält der Bebauungsplan Festsetzungen.

Im weitgehend ebenen Bereich werden Festsetzungen zur Firstrichtung hingegen nicht für erforderlich gehalten. Dies kann hier ohne Auswirkungen auf das Gesamterscheinungsbild offen gelassen werden. Hier wird die Geschossigkeit auch nicht differenziert festgesetzt.

Um das neue Baugebiet in die Umgebung einzufügen, sind auch Regelungen zur Gestaltung von Quergiebeln und Dachaufkantungungen, sowie zur Einbindung von Sonnenkollektoren in die Dachfläche getroffen. Dies alles sichert eine ruhige Dachlandschaft und ein mit der umgebenden Bebauung verträgliches Gesamterscheinungsbild.

Negative Dacheinschnitte sind als untypisches und gestalterisch unbefriedigendes Element unzulässig. Da Dachgauben erst bei steileren Dächern sinnvoll sind, sind sie erst ab einer Dachneigung von 30 Grad zulässig. Um sie nicht zu dominant werden zu lassen, sind sie auf eine Größe beschränkt, die der Gesetzgeber der Bayerischen Bauordnung noch als untergeordnet ansieht.

Da auch die Garagen das Erscheinungsbild einer Siedlung mit prägen, sind hierfür ebenfalls Festsetzungen enthalten, die diese in Höhe, Größe und Gestalt so definieren, dass sie zu den Hauptgebäuden passen und nicht den Maßstab sprengen.

Das Grundstück 729/4 ist bereits mit einem kleinen Gebäude bebaut. Hier besteht ein genehmigter Vorbescheid für 2 Gebäude. Dieses Baurecht wird in den Bebauungsplan übernommen.

Im Osten des Baugebietes ist eine 15 m tiefe private Grünfläche festgesetzt. Diese sichert insgesamt einen ausreichend breiten Übergangsbereich von der Siedlung in die Landschaft. Hier sind nur niedrige Mauern und ähnlich geschlossene Einfriedungen zulässig, um diesen Bereich zusammen mit der angrenzenden öffentlichen Fläche möglichst offen zu halten.

Auch im Süden des Baugebietes ist eine private Grünfläche festgesetzt. Diese sichert die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünbereich, der sich nach Nord-Westen entlang des Hanges fortsetzt.

4.3 Planungsalternativen

Im Rahmen der Vorüberlegungen wurden verschiedene städtebauliche Alternativen entwickelt und miteinander verglichen. Die nun gewählte Variante ist am besten geeignet, die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele der Stadt umzusetzen.

Eine stärkere Verdichtung wurde geprüft, aber nicht zuletzt deshalb verworfen, da dies zu viel zusätzlichen Verkehr erzeugen würde, der in den angrenzenden Wohngebieten zu Konflikten führen würde.

Ein Freihalten der Fläche von Bebauung ist keine Planungsalternative, da dieser Bereich eine wichtige innerstädtische Baufläche darstellt. Die Nutzung solcher innerstädtischer Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich.

4.4 Auswirkungen der Planung

Verkehr

Das Baugebiet erzeugt Verkehr. Dieser wird durch die Festsetzung von höchstens 2 Wohneinheiten begrenzt. Durch den direkten Anschluss an die Lessing- und Eichendorffstraße kann dieser auf dem bestehenden Straßennetz aber problemlos abgewickelt werden. Die bestehenden Straßen sind geeignet, diesen Verkehr aufzunehmen. Durch den Anschluss an 2 Straßen wird sich der Verkehr verteilen.

Stadtbild

Im Vergleich zur bisherigen Nutzung als Wiese wird sich das Erscheinungsbild lokal verändern. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass hier bereits eine Bebauung im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Die Frage der Inanspruchnahme dieser Fläche und die Auswirkungen auf das Stadtbild wurden grundsätzlich daher bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes abgewogen.

Auf Ebene des Bebauungsplanes tragen insbesondere die Festsetzungen zur Freihaltung wichtiger Grünbereiche im Osten und Süden des Baugebietes dazu bei, eine verträgliche Gestaltung zu erzielen.

Technische Infrastruktur

Die innere Erschließung des Gebietes muss im Zuge der Entwicklung hergestellt werden. Sie kann durch Anschluss an das in der Umgebung bereits vorhandenen Netz erfolgen.

Das Oberflächenwasser der Straße wird über offene Mulde entlang der Straße gesammelt und dann in den Haslacher Mühlbach abgeleitet.

Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Gebietes ist nicht zu erwarten, dass Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich werden.

5. Umweltbericht

5.1 Vorgaben und allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Allgemeine Ziele des Umweltschutzes:

Baugesetzbuch (BauGB)

§1 Absatz 6

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,

...

4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,

...

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biolog. Vielfalt,

...

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

...

§1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

...

- (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ... Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. ...

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

- (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach ... so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

- (2) Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

- (3) Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

...

2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
3. ... für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,
4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,
5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,

§ 13 Allgemeiner Grundsatz

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

§ 14 Eingriffe in Natur und Landschaft

- (1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

...

§ 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen ...

- (1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alter-

nativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

- (2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

§ 30 Gesetzlich geschützte Biotope

- (1) Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt (allgemeiner Grundsatz).
- (2) Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten:
1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässereinschließung ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
 2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
 3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
 4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,

...

Die Verbote des Satzes 1 gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope.

- (3) Von den Verboten des Absatzes 2 kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.
- (4) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG)

...

Art. 16 Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile

(1) Es ist verboten, in der freien Natur

1. Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder -gebüsche einschließlich Ufergehölze oder -gebüsche zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen,

...

Bundesbodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)

§1

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden ... zu sanieren und Vorsorge gegen nachhaltige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. ...

5.2 Schutzgut Mensch: Siedlungsnaher Freiraum / Lärm

Der Geltungsbereich schließt sich an die bestehende Siedlungsstruktur im Bereich der Wartberghöhe an. Er ist über die bestehenden Straßen und Wege in das örtliche Verkehrsnetz auch für Fußgänger und Radfahrer angebunden.

Entlang der Hangkante zur Traun besteht ein siedlungsnaher Erholungsraum, in dem ein Fußweg verläuft.

Lärm

Das Wohngebiet liegt im Einflussbereich von Lärmimmissionen der Bahnlinie Traunstein-Ruhpolding, der Bundesstraße B 306, sowie der angrenzenden Straßen. Durch das geplante Wohngebiet wird die Verkehrsbelastung geringfügig ansteigen.

Baubedingte Belastungen

Durch die geplante Siedlungserweiterung gehen keine Flächen mit bedeutender Erholungsfunktion verloren. Die Durchgängigkeit der Wegenetze bleibt erhalten.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum sind nicht zu erwarten und somit als gering erheblich einzustufen.

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Bau der neuen Gebäude und der Verkehrsflächen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen, die geringe Störungen für die Anlieger mit sich bringen. Sie sind insgesamt als gering erheblich einzustufen.

Anlage-/Betriebsbedingte Belastungen

Der durch den An- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen entstehende Straßenverkehrslärm führt nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der derzeitigen Lärmsituation.

Durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen können die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Ergebnis

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch/siedlungsnaher Freiraum	gering	gering	gering	gering
Mensch/Lärm	gering	gering	gering	gering

Tab. 1 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

5.3 Schutzgut Natur und Landschaft

Schutzgebiete, Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine Schutzgebiete oder geschützten Flächen im Sinne des BayNatSchG. Flächen der amtlichen Biotopkartierung liegen ebenfalls nicht vor.

FFH-Gebiete

Außerhalb des Geltungsbereiches liegen folgende FFH-Gebiete:

Nr. und Bezeichnung des FFH-Gebietes	Entfernung, Lage
▪ 8142-372.01 "Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth"	ca. 900 m östlich

Auswirkungen durch die geplante Bebauung können ausgeschlossen werden aufgrund der Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung, die Bahnlinie Traunstein-Ruhpolding, die Staatsstraße ST 2105 und die Bundesstraße B 304.

Grünflächen und Gehölzbestand

Der Geltungsbereich ist durch landwirtschaftliche Flächen (Grünland) geprägt, die nur eine sehr geringe Lebensraumeignung aufweisen.

Baubedingte Auswirkungen

Eingriff in Gehölzbestände, Biotopstrukturen oder FFH-Gebiete

Eingriffe in Gehölzbestände, Biotopstrukturen oder FFH-Gebiete liegen nicht vor.

Anlagebedingte Auswirkungen

Es gehen dauerhaft keine Flächen mit hoher Wertigkeit für Heckenbrüter und Höhlenbrüter verloren.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden somit als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung wertvoller Biotopstrukturen auf den zum Geltungsbereich benachbarten Flächen kann ausgeschlossen werden.

Somit sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen anzunehmen.

Die betriebsbedingten Auswirkungen sind zusammengefasst als gering einzustufen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	gering	gering

Tab. 2 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

5.4 Schutzgut Boden

Das Gelände des geplanten Wohngebietes wird intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Beschreibung

Als Ausgangsmaterial der Bodenentwicklung ist spät- bis postglaziales Schottermaterial zu nennen. Auf diesem würmeiszeitlichen Material haben sich überwiegend Braunerden und Parabraunerden entwickelt.

Durch den Versiegelungsgrad des Sondergebietes werden die Bodenfunktionen

- Lebensraumfunktion
- Regulationsfunktion

eingeschränkt.

Die Folgewirkungen sind:

- geringe Grundwasserneubildung
- erhöhter Regenwasserabfluss
- verändertes Artenspektrum der Flora und Fauna.

Anlage- und baubedingte Auswirkungen

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagebedingten Auswirkungen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung.

Zur Darstellung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird ein Vergleich der überbauten oder versiegelten Fläche herangezogen.

Im derzeitigen Planungsstand wird eine überschlägige Flächenbetrachtung herangezogen:

• Geltungsbereich B-Plan	1,9995 ha
• Bestehende Straße	0,0540 ha
• Bestehendes Baurecht (Fl.-Nr. 729/4)	0,1775 ha
• Festgesetzte Grünflächen mit Pflanzbindung	0,5335 ha
<hr/>	
• Resultierende mögliche Eingriffsfläche Schutzgut Boden	1,2345 ha

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist auszugleichen.

Bezogen auf das Vorhaben mit Umgriff ist die zusätzliche Versiegelung mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad anzusehen.

Zur Reduzierung der Versiegelung ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf unter 0,35 festgesetzt.

Insgesamt ergeben sich für das Schutzgut Boden Auswirkungen mit hoher Erheblichkeit.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der geplanten Nutzung sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
hoch	hoch	gering	hoch

Tab. 3 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

5.5 Schutzgut WasserOberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Oberflächengewässer und keine Überschwemmungsbereiche.

Grundwasser

Die Hügellandböden (kiesige, lehmige Moränenböden) weisen eine mittlere Durchlässigkeit auf. Der Grundwasserflurabstand ist aufgrund des Höhenabstandes zur Traunau als hoch anzunehmen. Die mittlere Durchlässigkeit gilt auch für Schadstoffe. Die Grundwassergefährdung ist deshalb grundsätzlich als mittel einzustufen.

Brunnen/Wasserschutzgebiete

Brunnen oder Wasserschutzgebiete sind weder im Geltungsbereich des B-Planes noch in der näheren Umgebung vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen, z.B. Stoffeinträge von Ölen, Treibstoffen treten bei Einhaltung der technischen Vorschriften voraussichtlich nicht auf.

Infolge des vermutlich tief anstehenden Grundwassers besteht nicht die Gefahr, dass der Geschütztheitsgrad des Grundwassers abnimmt. Demzufolge sind maximal geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung der Versickerungspotenziale des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung.

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt in den Randbereichen der versiegelten Flächen voraussichtlich über Rigolen oder breitflächige Versickerung. Eine Änderung der Versickerungsrate ist deshalb nur geringfügig gegeben.

Der Bebauungsplan schließt eine Unterkellerung der Gebäude nicht aus, mit einer Veränderung der Grundwasserströme ist allerdings aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes nicht zu rechnen.

Ergebnis

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering

Tab. 2 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

5.6 Schutzgut Klima / LuftKaltluftschneisen/Kaltluftentstehungsgebiete

Kaltluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete liegen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. Größere und somit kleinklimatisch relevante Gehölzbestände sind ebenfalls nicht vorhanden.

Eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion ist zusammenfassend nicht gegeben.

Baubedingte Auswirkungen

Es ist die Errichtung von Gebäuden mit größerer Grundfläche vorgesehen. Temporäre Belastungen durch Staubeentwicklung, An- und Abtransport treten in diesem Zusammenhang auf. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Verlust klimarelevanter Strukturen
Ein Verlust klimarelevanter Strukturen (Gehölze) liegt nicht vor.
- Barrierewirkung in Kalt- bzw. Frischluftabflussbahnen

Die abfließende Kalt- bzw. Frischluft kann das Wohngebiet umströmen.

Anlagebedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Flächenaufheizung

Die versiegelten Flächen reagieren sehr empfindlich auf die Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperaturen im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Mit der Aufheizung erfolgt ein Absinken der relativen Luftfeuchte. Über den versiegelten Flächen entstehen somit trockenwarme Luftpakete.

Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d.h. des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. In Verbindung mit der relativ großflächigen Überbauung ergeben sich dadurch mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft.

- Verkehrsaufkommen

Im Hinblick auf die Ausweisung der Wohnbauflächen kommt es zu einer Erhöhung des An/Ablieferverkehrs. Die sich daraus ergebenden Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch vernachlässigbar gering.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
gering	gering	gering	gering

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima und Lufthygiene

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte und schutzwürdige Ensembles und Bauwerke einschließlich Bodendenkmäler kommen im Gebiet direkt nicht vor.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

5.8 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im vorliegenden Fall ist nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen Belastungen führen werden.

5.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtrealisierung der Umnutzung würden die Flächen unverändert verbleiben und voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

Eine Veränderung des Landschaftsbildes und die Bodenversiegelung würden ebenso wie der Eingriff in das Schutzgut Natur-Tiere unterbleiben.

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von EingriffenMaßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Bei der Neuausweisung der Sondergebietsfläche kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

6.1 Schutzgut Mensch Schutzgut Landschaftsbild / Siedlungsnaher Freiraum / Lärm

- Durchgrünung der neuen Wohnbaufläche mit Einzelbäumen und naturnahen Gehölzpflanzungen
- Ausweisung von Fuss-/Radwegen nach Südosten und Südwesten zur Verbesserung der Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer

6.2 Schutzgut Natur und Landschaft

- Durchgrünung des neuen Baugebietes mit Einzelbäumen und Gehölzpflanzungen

6.3 Schutzgut Wasser

- Versickerung der Dachflächenwässer zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate soweit möglich

- Versickerung der Straßenwässer nach Vorreinigung über ein Rigolensystem zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate
- Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen

6.4 Schutzgut Boden

- Festsetzung privater Grünflächen im Bebauungsplan zur Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten

6.5 Schutzgut Klima / Luft

- Individuelle Umsetzung einer umweltfreundlichen Wärme- und Stromversorgung der einzelnen Gebäude

7. Ausgleichserfordernis und Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Ausgleichserfordernis

Da ein Eingriff im Sinne des BauGB vorliegt, ist eine Eingriffsermittlung gemäß Leitfaden des StMLfU durchzuführen.

Es ergibt sich folgende Eingriffsbilanz:

A. Eingriffsflächen

Geltungsbereich	1,9995 ha
abzgl. bestehende Straße	- 0,0540 ha
abzgl. bereits bestehendes Baurecht Fl.-Nr. 729/4	- 0,1775 ha
abzgl. festgesetzte Grünflächen mit Pflanzbindung	- 0,5335 ha
Eingriffsfläche	1,2345 ha

B. Erforderlicher Ausgleich

Einstufung der Flächen gem. Leitfaden Umweltministerium

B-Plan GRZ < 0,35

damit Einstufung in Gebietstyp B mit geringem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

	Kategorie
Grünland, intensiv landwirtschaftlich genutzt	I
<u>Erforderliche Ausgleichsflächen</u>	
1. Eingriffsfläche Acker	1,2345 ha
Ausgleichsfaktor	0,35
Ausgleich	0,4321 ha
	4.321 qm

7.2 Ausgleichsmaßnahme

Der erforderliche Ausgleich mit einer anrechenbaren Flächengröße von 4.320 m² wird über das Ökokonto der Stadt Traunstein erbracht auf der Maßnahmenfläche Burkhartsöd, Gem. Lauter, Gemeinde Surberg, mit den Teilflächen der Fl.-Nr. 123/2, 123/4, 123/11.

8. Artenschutzrecht

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 42 und 43 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u.3 BayNatSchG) zu berücksichtigen, sofern streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten bei der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sein könnten.

In der weiteren Umgebung des Plangebiets ist von Vorkommen zahlreicher prüfrelevanter Arten auszugehen. Bei dem Vorhabensbereich handelt es sich aber um eine intensiv genutzte Rasenfläche mit geringer Lebensraumeignung. Weitere Strukturen liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Populationen prüfrelevanter Arten sind aufgrund der geringen Habitataignung und Vorbelastung im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen von Populationen streng geschützten Arten oder europäischen Vogelarten sind somit unwahrscheinlich. Eher könnten Eingrünungsmaßnahmen und Abschirmung von Verkehrslärm zu einer Aufwertung der Lebensraumeignung beitragen.

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.

Literatur:

Garniel, A., Daunicht, W.D., Mierwald, U. & u. Ojowski (2007): Vögel und Verkehrslärm. Quantifizierung und Bewältigung entscheidungserheblicher Auswirkungen von Verkehrslärm auf die Avifauna. Schlussbericht November 2007. FuE-Vorhaben 02.237/2003/LR des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung. 273 S., Bonn, Kiel.

Lüttmann et. al. (2007): „Trennwirkungen auf Fledermauspopulationen“, Teilergebnisse eines aktuell laufenden Forschungsprojektes (Vortragsmanuskript).

Bayerisches Staatsministerium des Inneren (STMI) - Oberste Baubehörde (Hrsg.) (2008): Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Stadt Traunstein wird im Rahmen des Monitoring die getroffenen Prognosen, die mit dem städtebaulichen Projekt verbunden sind, im Bereich Verkehrsentwicklung, Lärmemissionen sowie die Entwicklung der Ausgleichsflächen und Ortsrandeingrünung überprüfen und erforderlichenfalls Steuerungsmaßnahmen ergreifen.

10. Verwendete technische Verfahren

Zur Durchführung der Umweltprüfung wurden folgende Fachgesetze und Richtlinien berücksichtigt:

Verzeichnis der Gesetzesgrundlagen

BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.2013
BartSchV	Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16.02.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011
BayWaldG	Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) vom 22.07.2005,, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011

Verzeichnis der berücksichtigten Verordnungen und Richtlinien

Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - ein Leitfaden Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999, ergänzt 2003
Verordnung (EG) Nr. 338/97:	Verordnung des Rates vom 09.12.1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, zuletzt geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 2307/97 vom 18.11.1997.
FFH-Richtlinie:	Richtlinie 92/43/EWG vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch die Richtlinie 97/62/EG des Rates der Europäischen Union vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie)
Vogelschutzrichtlinie (EG-VR, VRL):	Richtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten
GemBek:	Schutz des Europäischen Netzes „Natura 2000“; Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Wirtschaft, Verkehr und Technik, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Gesundheit sowie Landesentwicklung und Umweltfragen vom 4. August 2000 (Nr. 62-8645.4-2000/21)
RAS LP 1:	Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege; Abschnitt 1: Landschaftsgerechte Planung, 1996
RAS LP 2:	Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege; Abschnitt 2: Landschaftsgerechte Ausführung, 1999
RAS LP 4:	Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Großsträuchern und sonstigen Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Entwurf 1998
Richtlinie 79/409/EWG	s. o. Vogelschutz-Richtlinie
Richtlinie 92/43/EWG	s. o. FFH-Richtlinie

Zusätzlich wurden die nachfolgenden Fachplanungen und Gutachten verwendet:

	Unterlage	Verfasser	Jahr
1.	Landesentwicklungsprogramm	Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	2013
2.	Regionalplan Südostoberbayern (18)	Regionaler Planungsverband	2002
3.	Waldfunktionsplan Region 18	Oberforstdirektion München	
4.	Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern	Regierung von Oberbayern	1988
5.	Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein	Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	1993
6.	Biotopkartierung Bayern Flachland	Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	1988-1995 (Aufnahmezeitraum)
7.	Artenschutzkartierung Bayern	Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	1985-2003 (Aufnahmezeitraum)
8.	Flächennutzungsplan der Stadt Traunstein mit integriertem Landschaftsplan	Büro Zeller & Romstätter + Büro Steinert	

11. Zusammenfassende Beurteilung

Mit den dargestellten Minimierungsmaßnahmen erfahren die Schutzgüter Mensch und Wasser keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Das Schutzgut Boden erfährt nachteilige Umweltauswirkungen, die auszugleichen sind.

Für das Schutzgut Natur- und Landschaft verbleiben in der Gesamtbetrachtung durch die Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsflächen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben ebenfalls nicht entgegen.

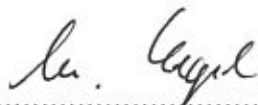
Die Einbindung in den Landschaftsraum ist durch die Anlage einer breiten Ortsrandein- grünung gegeben.

Zusammenfassend ist durch das städtebauliche Vorhaben insgesamt nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch/Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch/Landschaftsbild / Erholung	gering	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering	gering
Boden	hoch	hoch	gering	hoch
Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab. 6: Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkung auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Traunstein, den 18.11.2014



.....
Christian Kegel, Oberbürgermeister



