

Große Kreisstadt Traunstein
Landkreis Traunstein



**Bebauungsplan „Chiemseestraße“
mit integriertem Grünordnungsplan
(Teiländerung des Bebauungsplans „Oberhaid“)**

Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Bearbeiter:

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

Datum: 07.05.2019

Projekt: 18018

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

Das Grundstück an der Chiemseestraße wurde bisher von der Post als Auslieferungszentrum für Pakete genutzt, das ehemalige Wohngebäude auf dem Grundstück wurde zuletzt als Büro genutzt. Der Betrieb im Auslieferungszentrum hat oft bereits um 4 Uhr morgens begonnen, was mit Lärmbelastigungen für die Nachbarn verbunden war. Der Standort wurde aufgegeben und soll im Zuge einer Nutzungsänderung als Wohngebiet entwickelt werden. Das bisherige Postareal stellte durch die umliegenden baulichen Entwicklungen einen Fremdkörper dar.

Aufgrund der bisherigen planerischen Festlegungen für diesen Bereich ist zur Zulassung einer Wohnbebauung und damit zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Bebauungsplan aufzustellen.

2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flurnummern 78, 78/5, Gemarkung Haslach und 868/10, Gemarkung Wolkersdorf, Stadt Traunstein. Das Plangebiet verfügt über ca. 0,87 ha in integrierter Lage im Stadtgebiet von Traunstein. Die vorgenannten Grundstücke stehen im Eigentum der C25 Projekt GmbH & Co. KG, Traunstein.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Konversion einer ehemals gewerblichen bzw. Gemeinbedarfsnutzung in innerörtlicher Lage stellt hierbei aus gesetzgeberischer Sicht den Hauptanwendungsfall des § 13a BauGB dar.

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

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natur 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

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.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

4. Bestand und Planung

4.1 Bestand

Das Grundstück liegt direkt an der Chiemseestraße (ST 2095). Die Verkehrsbelastung betrug zur Straßenverkehrszählung im Jahr 2015 insgesamt 11.975 Fahrzeuge/ 24h bei einem Schwerverkehrsanteil von 576 Fahrzeugen. Das Plangebiet ist hierbei über die Chiemseestraße gut an das örtliche und überörtliche Straßensystem angeschlossen. Zur Erschließung mit dem ÖPNV dient die nächstgelegene Bushaltestelle im Bereich des Penny Marktes an der Chiemseestraße, die vom Plangebiet nur wenige Gehminuten entfernt liegt.



Abb. 1: Plangebiet mit Umgebung, Quelle: Bayernatlas

Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück Flurnummer 78 ein Mischgebiet dar, für das Grundstück Flurnummer 868/10 ist ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Für das Grundstück Flurnummer 78 liegt der Bebauungsplan „Oberhaid“ aus dem Jahr 1966 vor. Dieser ist nicht geeignet, die künftige städtebauliche Entwicklung zu steuern. Daher ersetzt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes den alten Bebauungsplan.

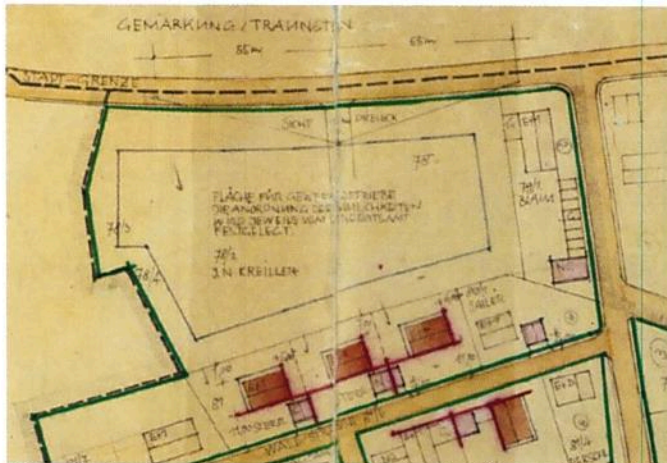


Abb. 2: Auszug Bebauungsplan Oberhaid, Quelle: Stadt Traunstein

Die Erschließung erfolgt von der Chiemseestraße aus.

Das Grundstück ist derzeit mit 2 großen Hallen sowie einem Bürogebäude bebaut und ist großflächig versiegelt (überwiegend Verkehrsfläche).



Abb. 3: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Bayernatlas

Die Umgebung ist sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch hinsichtlich der Struktur sehr heterogen. Im Süden und im Westen grenzt Wohnnutzung an. Die sonstige angrenzende Bebauung ist gemischt genutzt und insbesondere nördlich der Chiemseestraße überwiegend gewerblich (KFZ Handel und Reparatur) genutzt. Die Vorbelastung des Plangebietes durch Lärm wird jedoch maßgeblich durch den von der Chiemseestraße ausgehenden Verkehrslärm geprägt.

Auch die Geschossigkeit bzw. Höhe der Gebäude in der Umgebung ist heterogen, so dass sich aus der Umgebung keine klare Struktur und kein eindeutiger städtebaulicher Rahmen für die Entwicklung des Grundstückes ableiten lässt.

Das Gelände liegt etwa bis zu 2 m höher als die Chiemseestraße, es steigt von Nord nach Süd und von Ost nach West an. Das Gelände wurde im Zuge der Errichtung der Gebäude der Post abgegraben, um ebene Flächen zu erhalten.

Auf dem Luftbild ist südlich des Geltungsbereiches an der Waldstraße noch eine Wiesenfläche zu sehen. Diese wurde kürzlich bebaut, die neue Bebauung ist in den amtlichen Lageplänen aber noch nicht eingetragen, wird jedoch im Planteil nachrichtlich dargestellt.

4.2 Planung

4.2.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der Stadt ist die Entwicklung eines verdichteten Baugebietes, um bei der Nachnutzung einer innerstädtisch gelegenen Fläche möglichst viel Wohnraum zu schaffen, der in der Stadt dringend benötigt wird, da eine ungebrochen hohe Nachfrage nach Wohnraum vorhanden ist. Nachdem geeignete Wohnbauflächen im Stadtgebiet aber nicht beliebig verfügbar sind, ist es zur Schaffung von Wohnraum erforderlich, in städtebaulich verträglichen Bereichen verdichteter sowie höher zu bauen als in der Vergangenheit und dabei auch den Rahmen der Umgebung moderat zu überschreiten. Die gewünschte städtebauliche Umstrukturierung des vormals gewerblich genutzten Areals in ein Wohngebiet kann nur mittels Bauleitplanung bewirkt werden. Sie dient letztlich der Nutzung eines innerörtlich vorhandenen, gut erschlossenen Baulandpotentials und trägt damit dem Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung bestmöglich Rechnung. Mit der vorgesehenen Bebauungsstruktur wird ein kompaktes und urbanes Quartier geschaffen, das dem Prinzip einer nachhaltigen Entwicklung entspricht.

An der Chiemseestraße ist ein langer Baukörper parallel zur Straße geplant, der bis zu vier (4) Vollgeschoße haben soll. Dieser dient auch zum Schallschutz für die dahinterliegende Bebauung gegenüber dem Verkehrslärm der Chiemseestraße. Die Straße liegt im Norden der geplanten Bebauung, so dass der Schallschutz für dieses Gebäude selbst beispielsweise über eine entsprechende Grundrissorientierung sichergestellt werden kann.

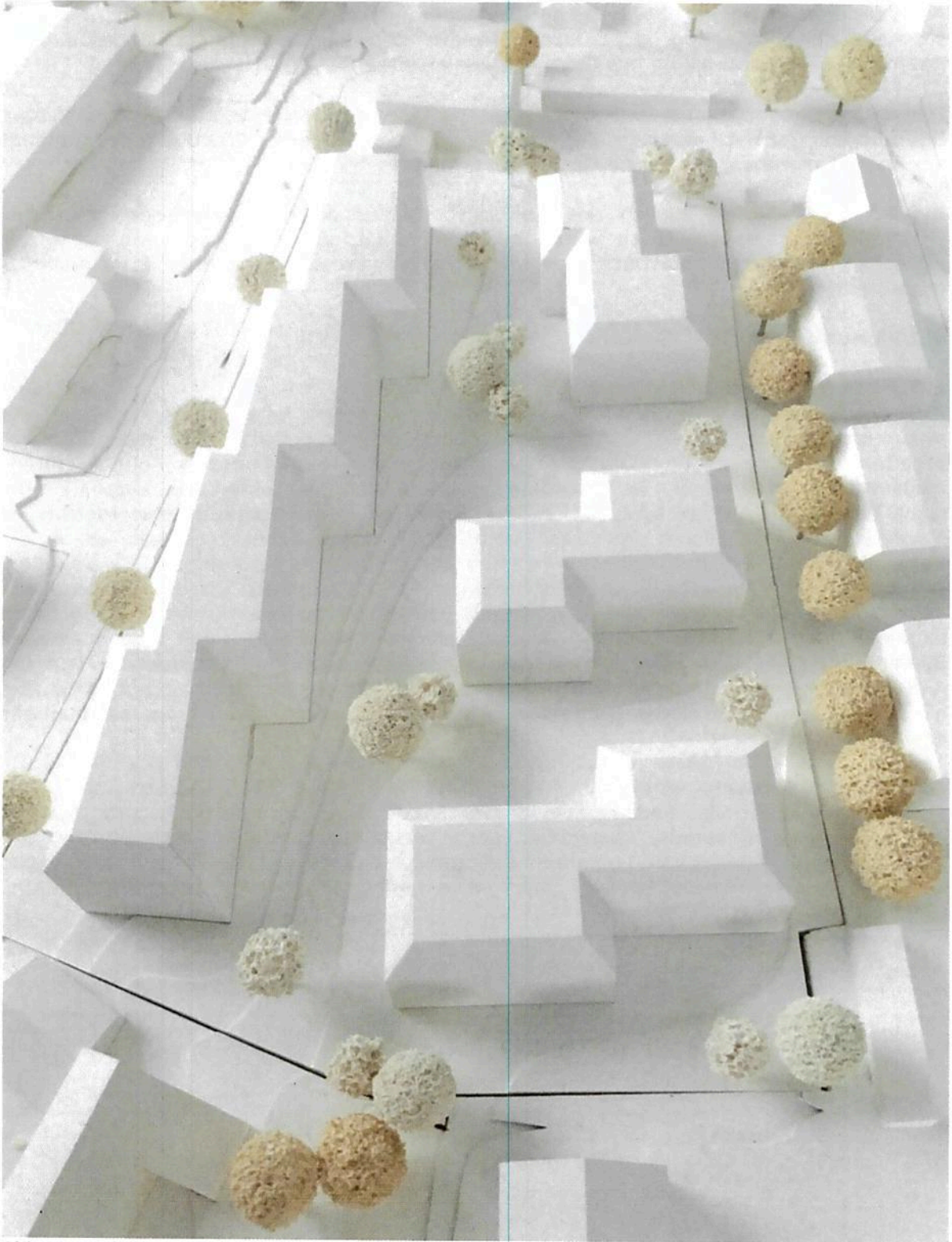


Abb. 4: Modellfoto, Quelle: Greenrock

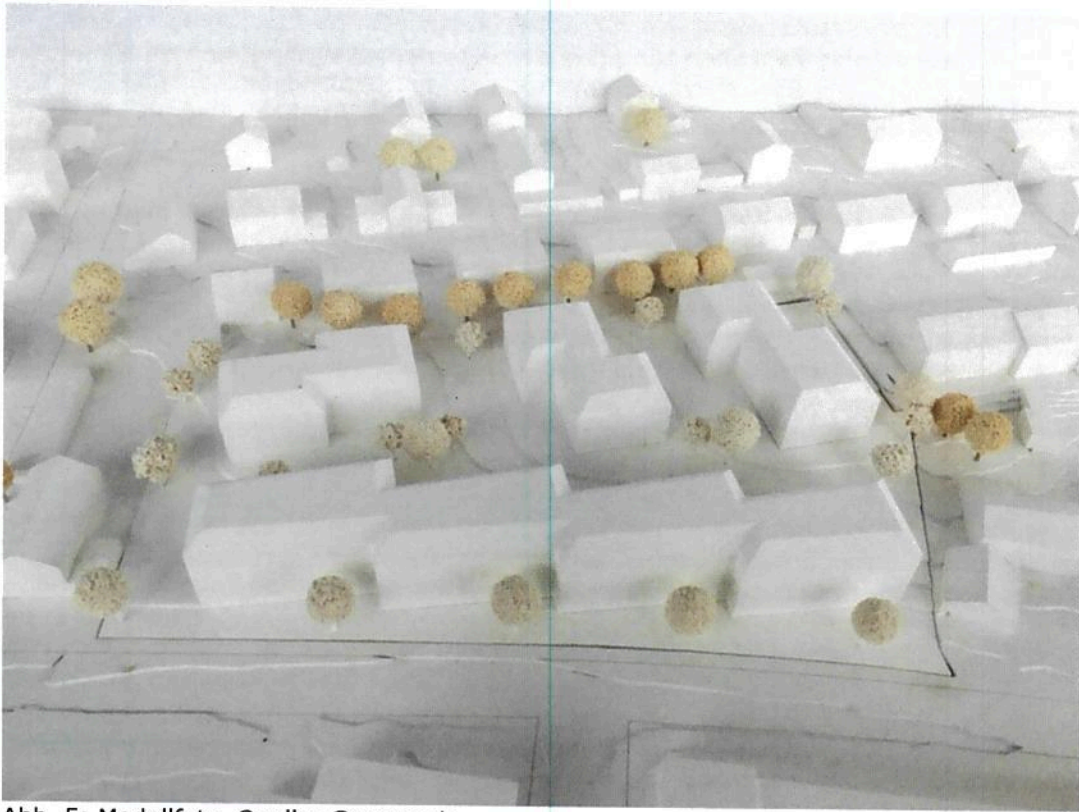


Abb. 5: Modellfoto, Quelle: Greenrock

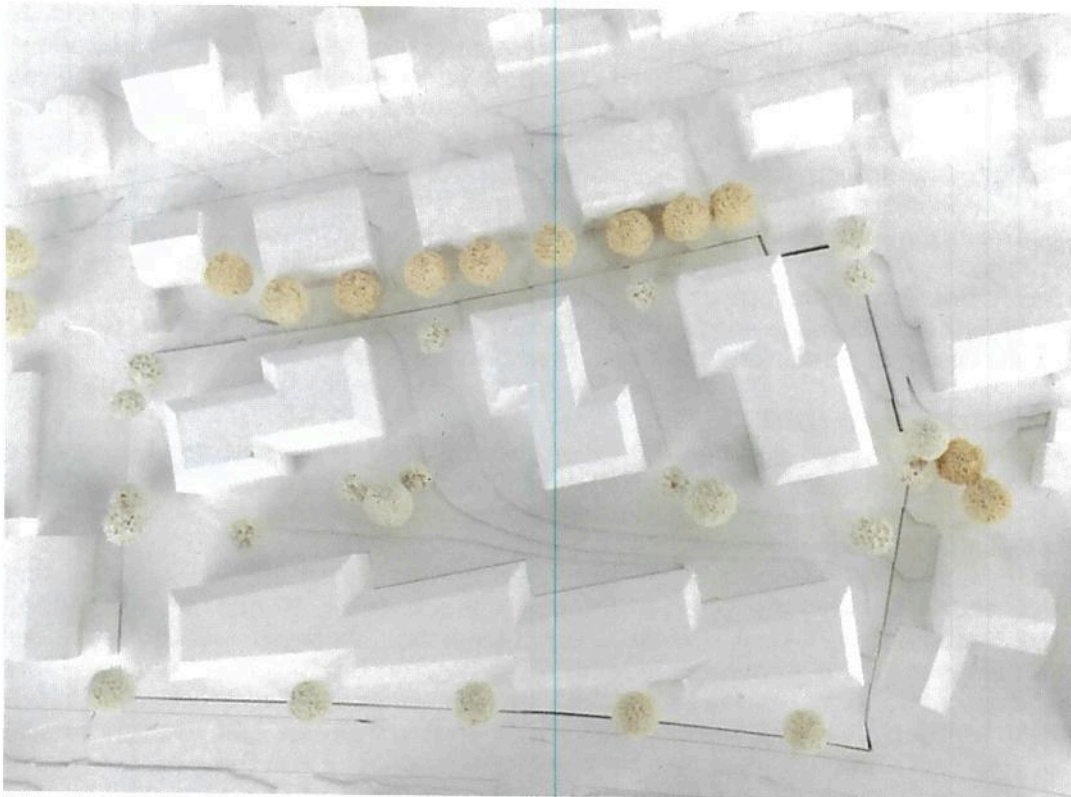


Abb. 6: Modellfoto, Quelle: Greenrock

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die Schaffung von Wohnbauflächen stellt einen der planerischen Grundzüge dar und erweist sich in Anbetracht der Nachfrage an Wohnraum als bedarfsgerecht.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Tankstellen, Gartenbaubetriebe) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da von diesen Nutzungen erfahrungsgemäß ein vergleichsweise erhöhtes Störpotential für die wohngepägte nähere Umgebung ausgeht. Auch die planerisch vorgesehene Situierung der Bauräume eignet sich nicht für die ausgeschlossenen Nutzungstypen, da Tankstellen üblicherweise verkehrsnah zu situieren wären, was mit der aus schallschutzgründen erforderlichen Riegelbebauung kollidieren würde und Gartenbaubetriebe schon wegen ihres erheblichen Flächenbedarfs nicht mit der städtebaulichen Grundkonzeption eines verdichteten Quartiers in Einklang zu bringen wären.

Die festgesetzten Bauräume sollen im Plangebiet vorrangig die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglichen. Insbesondere im straßennahen Gebäuderiegel können in den Erdgeschosszonen auch gewerbliche Nutzungen verwirklicht werden, soweit sie in den Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zugelassen werden können, weil sie über kein erhöhtes Störpotential gegenüber der Wohnnutzung verfügen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Plangebiet zulässig, mit Ausnahme von Nebengebäuden, die auf eines (1) pro festgesetztem Bauraum sowie eine maximale Grundfläche von 100 m² bei einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m begrenzt sind.

Mit der Einschränkung wird bezweckt, dass die Flächen außerhalb der festgesetzten Bauräume soweit als möglich freigehalten werden und zur Schaffung einer angemessenen Durchgrünung und Aufenthaltsqualität genutzt werden können. In städtebaulicher Hinsicht ist zudem auch Ziel, dass mit den Hauptanlagen verbundene Nebennutzungen soweit als möglich in die Hauptanlagen integriert werden und diese somit städtebaulich nicht gesondert in Erscheinung treten. Die Zulassung von einem Nebengebäude je Bauraum mit bis zu 100 m² soll die Angemessenheit der durch die Festsetzung gegebenen Einschränkung sicherstellen und trägt dem in der Praxis gegebenen Bedürfnis Rechnung, bestimmte „Zubehörnutzungen“ (z.B. Fahrradabstellräume) auch außerhalb der Hauptgebäude abwickeln zu können.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Kombination der festgesetzten GRZ, der zulässigen Geschossigkeit und der zulässigen Firsthöhe definiert.

(a) Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist mit höchstens 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Obergrenze nach Baunutzungsverordnung wurde hier gewählt, um eine für eine Wohnbebauung zwar städtebaulich verträgliche, dennoch aber verdichtete Bebauung zu ermöglichen.

Die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind anzurechnen, allerdings wird die Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO dahingehend modifiziert, dass diese für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie für Nebengebäude im festgesetzten Umfang (GR i.H.v. maximal 100 m² je Bauraum) um insgesamt 100% bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden. Für die übrigen anzurechnenden Flächen gilt die „normale“ Überschreitungsregel von 50%, also hier bis zu einer Grundfläche von 0,6.

Mit der Erhöhung der Überschreitungsregelung für unterirdische Anlagen wird bezweckt, dass der ruhende Verkehr vorrangig in der Tiefgarage untergebracht wird und oberirdische Stellplätze nur in geringfügigem Umfang entstehen. Die Festsetzung für Nebengebäude dient dem Zweck, dass Zubehörnutzungen zwar soweit als möglich in die

Hauptanlagen integriert werden sollen, jedoch dem praktischen Bedürfnis nach zusätzlichen Nebengebäuden zumindest in geringerem Umfang Rechnung getragen werden soll. Diese dürfen sich sodann auch außerhalb der festgesetzten Bauräume befinden. Im Ergebnis kann somit trotz der Überschreitung durch die Tiefgarage(n) sowie durch die Nebengebäude eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet werden, wodurch die Freibereiche und damit das Wohnumfeld insgesamt attraktiver gestaltet werden können.

Eine Überschreitung der Obergrenze des § 19 Abs. 4 S.2 BauNVO (0,8) ist ausdrücklich nicht vorgesehen.

(b) Firsthöhe, Höhenlage und Geschossigkeit

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem durch die bauräumweise festgesetzten Firsthöhen und Zahl der Vollgeschosse determiniert.

Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Firsthöhe wird die geplante Höhe des Erdgeschossfußbodens definiert, dessen Höhenlage ebenfalls bauräumweise im Bebauungsplan angegeben ist. Mit der gewählten Festsetzungstechnik können im Bereich der drei rückwärtigen Bauräume harmonische Baukörper entstehen. Im Vergleich zur straßenseitig möglichen Wandhöhe, bilden die rückwärtigen Bauräume eine Abstufung nach Süden, die auch dem Umstand Rechnung trägt, dass hier ein städtebaulicher Übergang hin zu den angrenzenden Wohnquartieren stattfinden soll.

Im Bereich des straßenseitigen Bauraums ist die städtebauliche Figur nicht nur durch eine maximal zulässige Firsthöhe, sondern auch durch eine Mindesthöhe definiert. Hierdurch wird zugleich die Funktion als Lärmschutzriegel, aber auch als städtebauliche Dominante fixiert. Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse ermöglicht hier in Anbetracht der festgesetzten Firsthöhe einen vergleichsweise dichten Gebäuderiegel. Dadurch, dass der Bauraum an der Durchgangsstraße gelegen ist, ist hier eine vergleichsweise größere Gebäudehöhe und Dichte städtebaulich verträglich.

Die Höhenlage der EG Fußböden orientiert sich im südlichen Bereich am dort vorhandenen Gelände auf den Nachbargrundstücken, was auch dem ehemals auf dem Plangebiet vor der Bebauung durch die Post bestehendem Gelände entspricht. Dadurch liegen die geplanten Gebäude nicht höher als die bestehenden Gebäude in der Nachbarschaft.

An der Nordseite liegt die Höhe des EG Fußbodens in etwa auf der Höhe der Chiemseestraße.

4.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Für die Bebauung sind Baufenster entsprechend der Planung festgesetzt. Diese sind so festgesetzt, dass noch Spielraum für die konkrete Gebäudestellung auf dem Grundstück verbleibt.

Die Stellplätze sollen nach der planerischen Konzeption in Tiefgaragen untergebracht werden, wozu im Bebauungsplan eine gesonderte Fläche festgesetzt ist, die auch die Errichtung einer die festgesetzten Bauräume überspannenden Gemeinschaftstiefgarage ermöglicht wird. Damit der Stellplatzbedarf vorrangig unterirdisch bereitgestellt werden kann, wo die Stellplatzflächen städtebaulich nicht in Erscheinung treten, war hier eine zusätzliche überbaubare Fläche vorzusehen, da eine Anordnung ausschließlich in den Bauräumen nicht bedarfsdeckend wäre und zudem die Errichtung einer gemeinschaftlichen Tiefgarage faktisch ausschließen würde.

Oberirdische Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten Bauräume zudem ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig, das aktuelle Planungskonzept sieht dort 10 oberirdische Stellplätze vor.

Für die Tiefgarage ist eine separate Fläche festgesetzt.

Die nach dem Bebauungsplan zulässigen Nebengebäude sind ebenfalls außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig. Es handelt sich hierbei um untergeordnete Zubehöranlagen, die den einzelnen Bauräumen zugeordnet sind, städtebaulich jedoch nur geringfügig in Erscheinung treten, sodass auf die Festsetzung einer konkreten Lage verzichtet werden konnte.

4.2.5 Bauweise

Entlang der Chiemseestraße ist die abweichende Bauweise festgesetzt: hier sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Dies ist erforderlich, um einen durchgehenden Baukörper festzulegen, der zugleich als Schallschutzriegel fungiert. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise erfolgt im maßgeblichen Bereich als zwingende Festsetzung, damit die Funktion als Schallschutzbebauung in jedem Fall gewährleistet ist.

Für die rückwärtigen Bauräume ist die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind daher hier mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4.2.6 Bauliche Gestaltung

Der durchgehende Baukörper an der Chiemseestraße muss optisch gegliedert werden, damit er städtebaulich weniger massiv in Erscheinung tritt und keine monotone Ansichtsfläche entsteht, die für das Ortsbild in einer prägenden Lage an der Durchgangsstraße so nicht wünschenswert wäre. Hierzu enthält der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung, nach der der Baukörper alle 40 m einen vertikalen Absatz in der Fassade erhalten muss.

Als Dachform sind das Satteldach mit einer Dachneigung bis zu 35 Grad und das Mansard- sowie Mansardwalmdach mit einer Dachneigung von bis zu 45 Grad zulässig. Die Dachform nimmt die in der Umgebung dominierende Dachgestaltung auf und fügt sich daher harmonisch in die bestehende Dachlandschaft ein. Dies ist auch deswegen erforderlich, da das Plangebiet aufgrund der zugelassenen Dichte auch in der Ansicht aus der Luft eine vergleichsweise dominante Position einnehmen wird.

4.2.7 Abstandsflächen

Der Bebauungsplan ordnet die Geltung der Abstandsflächenvorschriften der BayBO an. Hierdurch sind die nachbarlichen Belange in vollem Umfang gewahrt.

4.2.8 Erschließung

In verkehrlicher Hinsicht ist das Plangebiet über die Chiemseestraße als Durchgangsstraße ausreichend erschlossen. Diese kann auch den durch das Plangebiet bedingten Mehrverkehr (ausgehend von 2 Fahrzeugbewegungen je Stellplatz / Tag) aufnehmen. Die innere Erschließung des Plangebietes ist im Vollzug des Bebauungsplanes anhand der Vorgaben der bayerischen Bauordnung zu regeln (insbesondere Wohnwege und Rettungswege).

Für die Versorgung des Plangebietes mit Brauch- und Abwasser gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Traunstein, gesonderte planerische Festlegungen sind daher nicht erforderlich. Eine Anbindung an die Kanalisation ist ohne weiteres möglich. Dasselbe gilt für die Versorgung mit Elektrizität und den üblichen Medien.

Die angetroffenen Böden sind auf Grund ihrer schluffigen Zusammensetzung als nahezu undurchlässig zu bewerten und eignen sich nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser. Das bestehende Gebäude und die Straßenfläche sind derzeit komplett versiegelt. Nach den vorliegenden Unterlagen entwässert das gesamte Gelände in den Kanal.

Durch die geplante Bebauung erfolgt eine Entsiegelung des Geländes. Die Oberfläche der Tiefgarage wird begrünt, was das Wasserrückhaltevermögen wesentlich erhöht und die

Situation gegenüber dem Bestand wesentlich verbessert. Weiterhin wird vorgeschlagen, Rigolen anzulegen, die als Rückhalteraum dienen und die mit einem Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden. Dadurch wird eine Belastung des Kanals während der Niederschläge verhindert und die Wassermenge gedrosselt während der trockenen Zeit an den Kanal abgegeben.

4.2.9 Tiefgarage und Stellplätze

Der ruhende Verkehr wird ganz überwiegend in Tiefgaragen untergebracht. Die Zu- und Ausfahrt dazu ist an der Nordwestseite des Plangebietes von der Chiemseestraße aus vorgehsehen. Hierzu ist eine private Verkehrsfläche und die Lage der Zu- und Ausfahrt festgesetzt. Die Abstände zwischen der Straße und der Zufahrt sind so groß, dass ein Aufstellraum von mindestens 2 Fahrzeugen vor der Schranke vorhanden ist. Ggf. kann die Schranke im Gebäude noch zurückversetzt angeordnet werden, um zusätzlichen Aufstellraum zu schaffen. Die Sichtverhältnisse an der Ausfahrt auf die Chiemseestraße sind aufgrund des geraden bzw. nur leicht gekrümmten Straßenverlaufes sehr gut.

Zusätzlich sind Flächen für oberirdische Stellplätze festgesetzt, die insbesondere auch für Besucher vorgesehen sind.

Im Übrigen kommt zur Bemessung der erforderlichen Stellplatzzahl die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Traunstein zur Anwendung, ohne dass es insoweit einer planerischen Festlegung bedarf.

4.2.10 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Chiemseestraße" durch die Stadt Traunstein wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 01.03.2019 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden zum einen Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Plangebiet durch den Verkehr auf der Chiemseestraße (Staatsstraße St 2095) hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastung, die im Verkehrsmengen-Atlas 2015 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr an der relevanten Zählstellennummer angegeben ist und die unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von ca. 23 % als Planungshorizont für das Jahr 2035 hochgerechnet wurde.

Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt und belegen, dass der tagsüber in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ vor der Nordfassade des geplanten Wohnbaukörpers auf Parzelle A deutlich um bis zu 15 dB(A) überschritten wird. Auch vor der West- und Ostfassade treten noch relevante Orientierungswertüberschreitungen auf. Eine gesicherte Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele ist aufgrund der Baukörpereigenabschirmung lediglich vor deren Südfassaden gewährleistet. Problemlos stellt sich die Verkehrslärmsituation hingegen auf der Parzelle C dar, nachdem das hier geplante Wohngebäude weiter von der Chiemseestraße entfernt ist und sehr gut durch die Lärmschutzbebauung auf der Parzelle A abgeschirmt wird. Mit relevanten Orientierungswertüberschreitungen um 1 - 4 dB(A) ist weiterhin vor der Nord- und Westfassade des Gebäudes B sowie vor der Nord- und Ostfassade des Gebäudes D zu rechnen, wobei sich diese Überschreitungen auf die Ober- und Dachgeschosse beschränken.

Theoretisch ließe sich die Geräuschsituation auf der Parzelle A zwar durch die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen entlang der Chiemseestraße verbessern. In der Praxis scheiden derartige Maßnahmen jedoch aus, weil sie eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung aufweisen müssten, um auch auf Höhe der Ober- und Dachgeschosse

eine spürbare Pegelminderung zu erzielen. Mit Blick auf die Erschließung des Wohngebiets könnten derartige Maßnahmen zudem nicht lückenlos errichtet werden. Um den Flankeneintrag aus Westen und Osten zu unterbinden, müssten entsprechende Lärmschutzwände weiterhin über den Geltungsbereich der Planung hinaus verlängert werden. Schließlich wären sie aus städtebaulicher Sicht weder gewünscht noch vertretbar.

Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen wird deshalb das Entstehen schutzbedürftiger Außenwohnbereiche im Anschluss an die – aus Gründen der Besonnung für eine Nutzung als Freifläche ohnehin weniger attraktiven - Nordfassaden der Lärmschutzbebauung auf der Parzelle A über die Festsetzungen ausgeschlossen. Sofern im Anschluss an die West- oder Ostfassade dieses Gebäudes Terrassen oder Balkone entstehen sollten, müssen diese durch bauliche Schutzmaßnahmen so weit abgeschirmt werden, dass zumindest der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV in einem ausreichend großen Teilbereich eingehalten wird. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass eine der vorgesehenen Nutzung angemessene Aufenthaltsqualität im Freien respektive gesunde Wohnverhältnisse vorherrschen.

Im Grunde ähnlich stellt sich die Verkehrslärmbelastung in der Nachtzeit dar: So wird der anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ vor der West-, Nord- und Ostfassade der Lärmschutzbebauung auf der Parzelle A teilweise erheblich um bis zu 17 dB(A) verletzt. Eine gesicherte Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele ist aufgrund der Baukörperabschirmung lediglich vor deren vom Verkehrslärm abgewandten Südfassade festzustellen. Die auf den Parzellen B und D geplanten Wohngebäude sind durch den Flankeneintrag aus Westen bzw. Osten vor den der Chiemseestraße zugewandten Fassaden in Abhängigkeit von der Geschossebene teilweise von deutlichen Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 7 dB(A) betroffen. Das dazwischenliegende Wohngebäude auf der Parzelle C wird durch die anderen Baukörper sehr gut abgeschirmt und bleibt deshalb – analog zur Tagzeit - frei von Überschreitungen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aus den o.g. Gründen zur Verbesserung der nächtlichen Geräuschsituation aus. Die Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrissorientierung wäre ebenfalls nicht zielführend, weil die Lärmschutzbebauung auf der Parzelle A nicht nur vor der Nordfassade, sondern auch vor der West- und Ostfassade von Orientierungswertüberschreitungen betroffen ist.

Weil vor der Nordfassade weiterhin die Grenzwerte für die Auslösung einer Lärmsanierung während der Tag- und Nachtzeit verletzt werden und demnach eine Gefahr schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche besteht, dürfen in diesen Fassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entstehen. Ausnahmen hiervon sind aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht nur dann zulässig, wenn die entsprechenden Außenbauteile durch bauliche Schutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Glasfassaden bzw. -elemente) so abgeschirmt werden, dass zumindest die geltenden Immissionsgrenzwerte $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ und $IGW_{WA,Nacht} = 49 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV im Freien vor dem geöffneten Fenster nachweislich eingehalten werden.

Für die ebenfalls von relevanten Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffene West- und Ostfassade der Riegelbebauung auf der Parzelle A gilt diese Forderung nur für Nachtaufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer), weil der Grenzwert für die Auslösung einer Lärmsanierung vor diesen Fassaden zur Tagzeit eingehalten bleibt. Um zumindest im Rauminnen die

gewünscht niedrigen Geräuschpegel bei gleichzeitig hinreichender Luftwechselrate sicherzustellen, wird weiterhin für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, die nicht über die ausreichend ruhigen Südfassaden belüftet werden können, passiver Schallschutz in Form von Zwangsbelüftungsanlagen festgesetzt. Bei denjenigen Fassadenabschnitten der auf den Parzellen B und D geplanten Wohngebäude, die von relevanten Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwertüberschreitungen in der Nachtzeit betroffen sind, wird analog vorgegangen. Außerdem wird über die Festsetzungen der rechnerische Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109 gefordert, so dass sichergestellt ist, dass die Schalldämmungen der Außenbauteile der Gebäude (insbesondere die Fenster) für den vorgesehenen Schutzzweck ausreichend dimensioniert sind.

Weiterhin wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch die Kfz Betriebe "Osenstätter Kraftfahrzeuge GmbH" und "Auto Eder Traunstein" sowie den Metallbaubetrieb "Böhm Traunsteiner Fensterbau GmbH" im Norden der Planung hervorgerufen werden. Ziel dabei war es, den Nachweis zu führen, dass der Anspruch der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu keiner Einschränkung der praktizierten Betriebsabläufe oder gar zu einer Gefährdung des Bestandsschutzes dieser Betriebe führen kann. Zu diesem Zweck wurde ein Simulationsmodell aufgestellt, das die Betriebe so abbildet, wie sie gemäß Betreiberangaben derzeit praktiziert werden. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt. Das Gutachten kommt zu dem Fazit, dass das Heranrücken der schutzbedürftigen Nachbarschaft keine Gefährdung des Bestandsschutzes der gewerblichen Nutzungen mit sich bringt. Weitergehende Maßnahmen, als sie zum Schutz vor den erhöhten Verkehrslärmimmissionen festgesetzt werden, sind daher nicht notwendig.

Schließlich wurde die lärmimmissionsschutzfachliche Verträglichkeit der Nutzung des geplanten Parkplatzes und der Tiefgarage mit dem Anspruch der bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen geprüft. Auch wenn Wohngebäude nicht unter den Anlagenbegriff fallen und die TA Lärm dem Grunde nach keine Gültigkeit für Parkplätze von Wohnanlagen hat, sollen die Geräuschimmissionen, die durch nicht öffentliche Parkplätze von Wohnanlagen verursacht werden, entsprechend der Bayerischen Parkplatzlärmstudie trotzdem in Anlehnung an die TA Lärm beurteilt werden. So wurden Prognoseberechnungen unter Zugrundelegung derjenigen Frequentierungen durchgeführt, die die Parkplatzlärmstudie als Planungsempfehlung für Parkplätze von Wohnanlagen bzw. für Tiefgaragen von Wohnanlagen angibt. Im Ergebnis war festzustellen, dass der tagsüber (6 bis 22 Uhr) in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Immissionsrichtwert $IRW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ der TA Lärm am diesbezüglich maßgeblichen Immissionsort (Wohnhaus "Hochfellnstraße 2" im Osten des Parkplatzes) deutlich um mindestens 7 dB(A) unterschritten wird. In der ungünstigsten vollen Nachtstunde zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ist hier zwar mit einer Ausschöpfung des geltenden Immissionsrichtwertes $IRW_{WA,Nacht} = 40 \text{ dB(A)}$ der TA Lärm zu rechnen. Weil jedoch die Betriebe im Norden der Chiemseestraße nachts keine relevante Lärmbelastung an dem für die Beurteilung des Parkplatzlärms maßgeblichen Immissionsort hervorrufen, können selbst unter Berücksichtigung der Summenwirkung der Geräusche sämtlicher anlagenbedingter Emittenten schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche ausgeschlossen werden. Eine Betrachtung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm war unter Verweis auf die einschlägige Rechtsprechung nicht notwendig, wo-

nach die Geräuschentwicklungen von Parkplätzen an Wohnanlagen "zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen."

4.2.11 Grünordnung

An der West-, Süd- und Ostgrenze ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zusätzlich sind Baumpflanzungen textlich festgesetzt und im Bebauungsplan als Standortvorschlag eingetragen.

Dadurch wird insgesamt eine gute Einbindung in das Stadtbild und Durchgrünung des Gebietes gesichert.

5. Auswirkungen und Alternativen

Stadtbild

Durch die Neubebauung ändert sich das Stadtbild an dieser Stelle. Die neue Bebauung ist höher als die bisherige Bebauung. Die bisherige großflächige Versiegelung entfällt, stattdessen entsteht hier ein Wohnumfeld mit ansprechender Freiraumqualität, was insgesamt trotz der höheren Gebäude zu einer Aufwertung der Gesamtsituation führt.

Die Stadt hat sich an dieser Stelle bewusst für eine höhere Dichte als in der Umgebung entschieden, da eine Nachverdichtung auf einer Konversionsfläche im Stadtgebiet immer sinnvoller ist, als die Neuausweisung von bisher nicht baulich genutzten Flächen. Zudem schützt die an der Chiemseestraße höhere Bebauung die dahinterliegende Bebauung vor dem Verkehrslärm der Chiemseestraße. Auch die bereits bestehende Bebauung hinter dem Plangebiet profitiert davon.

Natur und Landschaft

Die bisherigen Gehölzstrukturen können nicht erhalten werden.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Grünordnung, so dass die bisherige Situation mit großflächig versiegelten Flächen zugunsten eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes deutlich verbessert wird.

Entlang der Chiemseestraße sind Baumpflanzungen festgesetzt, die insgesamt zu einer Gliederung der Fläche beitragen und einen Ersatz für den entfallenden Gehölzbestand darstellen.

Alternativen

Die Beibehaltung der bisherigen Nutzung ist keine Option, da der Standort vom bisherigen Nutzer aufgegeben werden soll.

Eine gewerbliche Nutzung entspricht nicht der planerischen Konzeption der Stadt für diesen Bereich, zumal eine gewerbliche Nutzung aufgrund der Umgebungsnutzung eingeschränkt werden müsste, damit sie auch verträglich gestaltet werden kann.

Eine Wohnnutzung entspricht den Zielen der Stadt, da derzeit ein erhebliches Defizit an Wohnungen besteht und nur wenige Flächen für eine Entwicklung als Wohnungsbaustandort tatsächlich zur Verfügung stehen.

Für die Bebauung selbst wurden im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes verschiedene Varianten untersucht, die sich insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhe und der baulichen Dichte unterscheiden.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept wurde so gewählt, dass entlang der Chiemseestraße eine höhere Bebauung möglich ist, die auch den Schallschutz für die

dahinterliegende Bebauung darstellt. Die südlichen Bereiche sind niedriger geplant, um einen verträglichen Übergang zur bestehenden Bebauung zu schaffen.

6. Eingriffsbilanzierung

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht nicht anzuwenden.

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert in Ziff. 7 aufgezeigt.

Schutzgebiete und Biotope:

In der näheren Umgebung zum Geltungsbereich befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder andere Schutzgebiete.



Abb. 7 Die Abbildung zeigt den Geltungsbereich (rot umrandet) in der Stadt Traunstein (Quelle: Bayernatlas).

Der Geltungsbereich liegt in der Naturraum-Haupteinheit D66 Voralpines Moor- und Hügelland, sowie in der Naturraum-Untereinheit (ABSP) 038-A Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes.



Abb. 8 Die Abbildung zeigt den Geltungsbereich (gelb umrandet) und die nächstgelegenen amtlich kartierten Biotopflächen (rote Schraffur); (Quelle: Bayernatlas).

Nr.	Biotop-Nummer	Bezeichnung	Abstand zum Geltungsbereich
1	8141-0187-001	Leitenwald zur Traun bei Traunstein in südöstlicher Exposition	ca. 950 m
2	8141-0025-003	Auwaldreste und Ufersäume an der Traun	ca. 1,04 km
3	8141-0034-002	Leitenwald zur Traun bei Traunstein in südöstlicher Exposition	ca. 1,09 km
4	8141-0025-004	Auwaldreste und Ufersäume an der Traun	ca. 1,15 km
5	8141-0072-007	Röthlbach-Tal zwischen Höll und Mündung bei Traunstein	ca. 1,23 km

Tab. 1 Auflistung der amtlich kartierten Biotope (Quelle: FIS-Natur Online FIN-Web).

Aufgrund des Abstandes der Biotopflächen zum Geltungsbereich und der dazwischenliegenden Bebauung ist eine Beeinträchtigung der amtlich kartierten Biotopflächen nicht zu erwarten.

Das nächstgelegene Fauna-Flora-Habitat Gebiet (FFH-Gebiet) mit ID: 8142-372-01 „Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth“ befindet sich ca. 1,6 km entfernt.

Realnutzung:

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind großteils durch Gebäude bzw. Pflasterflächen versiegelt. Nur im nördlichen und östlichen Randbereich liegen Gehölzstrukturen bzw. Rasenflächen vor. Die Gehölze weisen ein relativ junges Alter auf.

7. Artenschutzrecht

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes 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).

Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten

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.

Durch die Firma Naturgutachter, Freising wurde eine Vorprüfung zur saP erstellt. Aus den vorliegenden Daten ergeben sich Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten. Auf dieser Basis enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Artenschutz, die sicherstellen, dass Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL vermieden oder gemindert werden. Im Rahmen der vorgenommenen Potentialabschätzung haben sich sowohl Hinweise auf streng geschützte Vögel (Gebäudebrüter und in Gehölzen brütende Arten) sowie auf Fledermäuse (Gebäudearten) innerhalb des Plangebietes ergeben. Hinweise auf sonstige saP-relevante Arten haben sich mangels vorhandener Habitatstrukturen nicht ergeben.

Am 18.02.2019 wurden in Ergänzung der Vorprüfung durch den Gutachter alle Gebäude-Strukturen im Untersuchungsgebiet (UG), bei denen im Zuge der bereits durchgeführten Relevanzprüfung eine potenzielle Eignung für Fledermäuse festgestellt wurde, hinsichtlich eines aktuellen Fledermausbesatzes untersucht. Dabei wurden die Strukturen vom Boden aus mit einem Fernglas abgesucht, Bereiche die so nicht einzusehen waren wurden mit Hilfe einer Hebebühne und einer Endoskopkamera inspiziert. Außerdem wurden die Bereiche unterhalb potenzieller Quartiere nach Kot und weiteren Hinweisen auf die Anwesenheit von Fledermäusen abgesucht. Um eine Nutzung durch Fledermäuse bis zum Gebäudeabriss im Sommer 2019 auszuschließen, wurden Strukturen mit potenzieller Quartiereignung entfernt.

- **Vögel:**

Im Plangebiet bestehen potentielle Brutplätze des Feldsperlings als saP-relevante Art v.a. im Bereich der Straßenlaternen. Im Übrigen sind ausschließlich häufig vorkommende Gebäudebrüter nicht ausschließbar.

Weiterhin sind Brutplätze der Klappergrasmücke als saP-relevante Art nicht ausschließbar, im Übrigen sind jedoch lediglich häufige frei in Gehölzen brütende Arten voraussichtlich vorhanden.

- **Fledermäuse:**

Bedeutende Quartiere (Winterquartiere, Wochenstuben) gebäudebrütender Fledermausarten wurden nicht angetroffen. Im Übrigen sind Einzelquartiere jedoch gut vorstellbar.

Die Verwirklichung einzelner Verbotstatbestände (Tötungsverbot; Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten) kann daher bei Realisierung der Vorliegenden Bauleitplanung nicht sicher ausgeschlossen werden, da Brutplätze bzw. Einzelquartiere überplant werden und daher im Rahmen der Umsetzung der Planung verloren gehen können. Im Bebauungsplan werden daher in Ziff. 8 und den Unterziffern

verschiedene Maßnahmen festgesetzt, um den Eintritt von Verbotstatbeständen zu vermeiden, bzw. angemessen auszugleichen.

Ganz grundsätzlich ist u.a. zugunsten der vorgenannten Arten die Schutzzeiten einzuhalten, d.h. Baumfällungen sind zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar durchzuführen, ebenso Abrissarbeiten. Soweit in dieser Periode Quartiere angetroffen werden, sind diese sachgerecht zu entfernen, um Neuansiedlungen zu vermeiden. Hierbei sind ggf. auch Ersatzquartiere einzurichten.

Weiterhin sind Maßnahmen zur Reduktion von Immissionen (Licht und Lärm) vorgesehen um die Beeinträchtigungen während der Bauphase möglichst gering zu halten. Mit Blick auf die entstehenden Gebäude sind zudem vogelgefährdende Glasfläche zu vermeiden.

Aufgrund des potentiellen Eingriffs in die Verbotstatbestände des §§ 44 BNatSchG sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG erforderlich. Diese sind ebenfalls ausdrücklich festgesetzt und betreffen vor allem die Schaffung von Ersatz für ausgefallene Nistmöglichkeiten.

Um eine sachgerechte Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen, ist zudem eine Umweltbaubegleitung vorgesehen.

Andere Alternativen, die einen schonenderen Ausgleich des sich aus § 44 BNatSchG ergebenden Zielkonfliktes mit der vorliegenden Planung ermöglichen, sind nicht ersichtlich, mit Ausnahme der „Nullvariante“ (keine Überplanung). Alternativstandorte für die hiesige Planung sind jedoch nicht zielführend, da in städtebaulicher Hinsicht gerade eine innerörtliche „Konversionsfläche“ überplant wird, die einer Anschlussnutzung zuzuführen ist. Mit den festgesetzten Maßnahmen zur fortgesetzten Sicherung der ökologischen Funktionalität der durch die Planung betroffenen Lebensräume („CEF-Maßnahmen) ist ein schonender Ausgleich möglich und sind artenschutzrechtliche Belange bei der hiesigen Planung angemessen berücksichtigt (vgl. auch § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB).



Abb. 9 Die Abbildung zeigt den Geltungsbereich sowie die Gehölzbestände in der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach §13a BauGB und in Anbetracht der geringen Fläche des Plangebietes gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden dennoch umfangreich ermittelt, bewerten und haben in die hiesige Planung Eingang genommen.

8. Nachhaltigkeit

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll eine städtebauliche Entwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen, also insbesondere auch die Auswirkungen auf die künftigen Generationen betrachten. Die Planung trägt dem Aspekt der Nachhaltigkeit dadurch Rechnung, dass hier ein hochwertiges Wohnquartier entwickelt wird, dass trotz einer den heutigen Bedürfnissen angemessenen baulichen Dichte, eine ausgewogene Freiraumstruktur wahrt und mit der Ressource Boden so effizient wie möglich umgeht. Bereits die Konversion der gewerblichen Nutzung hin zu einer Wohnnutzung im Sinne einer Innenentwicklung ist als nachhaltige Stadtteilentwicklung zu betrachten. Dies gilt auch deswegen, weil durch die kompakte Baukörperstruktur Freiflächenpotentiale, die in der Bestandsnutzung bislang nicht gegeben waren, reaktiviert werden können. Zudem berücksichtigt die festgesetzte Dachform die Möglichkeit der Nutzung von Solarenergie.

9. Kampfmittelvorerkundung

Aufgrund von Kampfmittelfunden bei Baumaßnahmen in der Nähe des Geltungsbereiches wurde durch die HRS Ingenieur- und Rohrleitungsbau GmbH, Unterhaching, eine Kampfmittelvorerkundung erstellt. Hierzu liegt eine kampfmitteltechnische Stellungnahme zur Luftbildauswertung mit Datum vom 27.06.2018 vor.

Aufgrund dieser Auswertung kann ein Kampfmittelverdacht nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittelfreigabe kann derzeit noch nicht erteilt werden. Daher sind im Rahmen der Umsetzung der Planung weitere Untersuchungen erforderlich, die in der Stellungnahme beschrieben sind. Unter anderem sind die am Bau Beteiligten angemessen in die Allgemeinen Verhaltens- und Sicherheitsregeln beim Auffinden von Munition und munitionsähnlichen Gegenständen einzuweisen.

10. Altlasten

Im Plangebiet wurden im Rahmen einer orientierenden Untersuchung des Büros Ohin Flächen mit Altlasten aufgefunden.

Es wurden insgesamt sechs Bohrungen durchgeführt, bei denen ein Kieskoffer und eine Auffüllung angetroffen wurden. Die Bereiche wurden im Bebauungsplan entsprechend markiert.

Anhand der chemischen Analysen ist ersichtlich, dass an einzelnen Messpunkten Belastungen mit u.a. Nickel, Benzo(a)pyren und PAKs vorhanden sind, die z.T. in Entsorgungsklassen > Z 2 (LAGA - Klassen) einzustufen sind, sodass eine Wiederverwertung dieser Materialien ausscheidet und eine Entsorgung gemäß den Vorgaben der Deponieverordnung zu erfolgen hat. An weiteren Messpunkten war die Überschreitung der einschlägigen Grenzwerte dagegen so gering, dass eine Wiederverwertung des Materials (ggf. unter Berücksichtigung technischer Maßnahmen) möglich ist.

Im Bauvollzug sind die ermittelten Belastungen entsprechend zu berücksichtigen. Aufgrund des geringen Umfangs der betroffenen Flächen, ist jedoch davon auszugehen, dass auch bei teilweiser Deponiepflicht der ausgehobenen Materialien eine wirtschaftliche Umsetzung der Planung möglich ist.

Traunstein, den

.....
Kegel, Oberbürgermeister

F:\PROJEKTE\18018_BP Chiemseestraße\02
Umweltbericht\181129_Begründung_Chiamseestraße_markup_GSK.doc

B-Plan\01

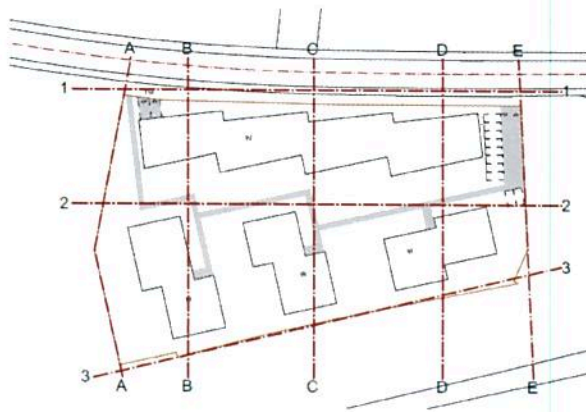
Vorentwurf\02

Begründung-

Anlagen:

- Bericht zur Umweltbaubegleitung vom 18.02.2019: Naturgutachter, Freising, 26.02.2019
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Chiemseestraße, hoock farny ingenieure, 84028 Landshut, 01.03.2019

Anhang: Schnitte, Quelle Greenrock

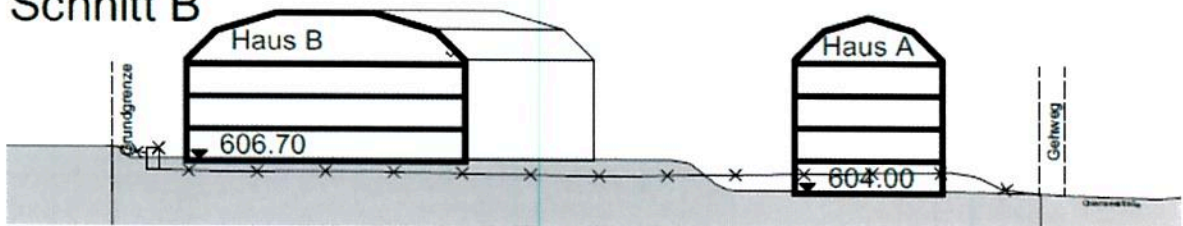


Lage der Schnitte

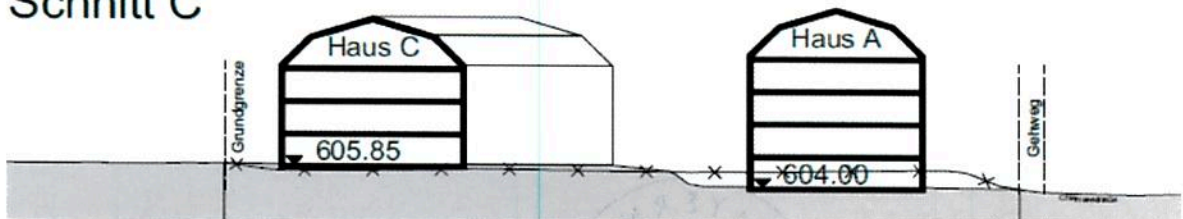
Schnitt A



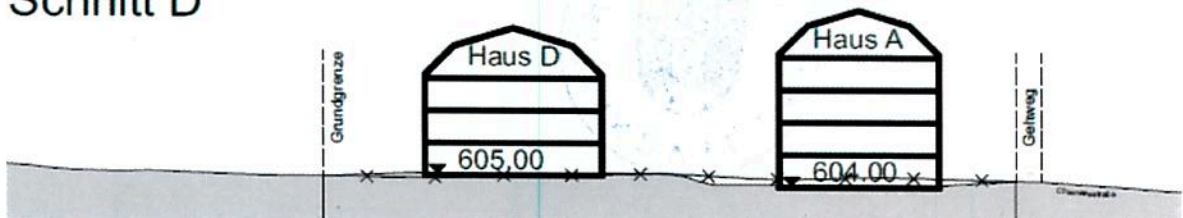
Schnitt B



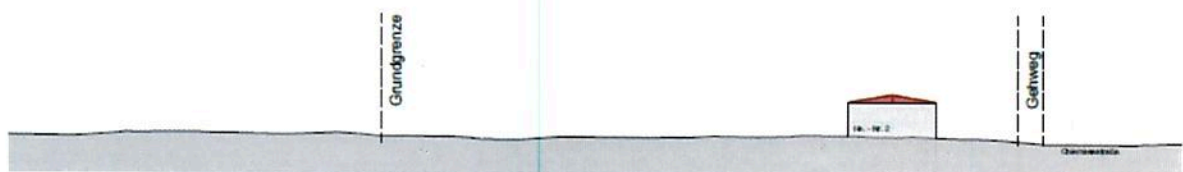
Schnitt C



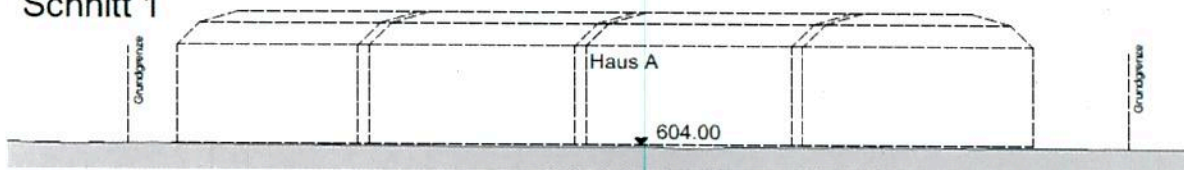
Schnitt D



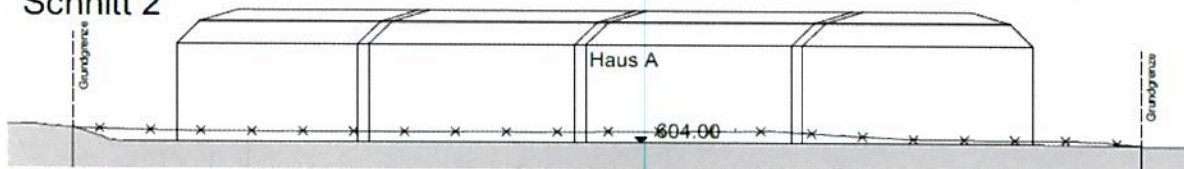
Schnitt E



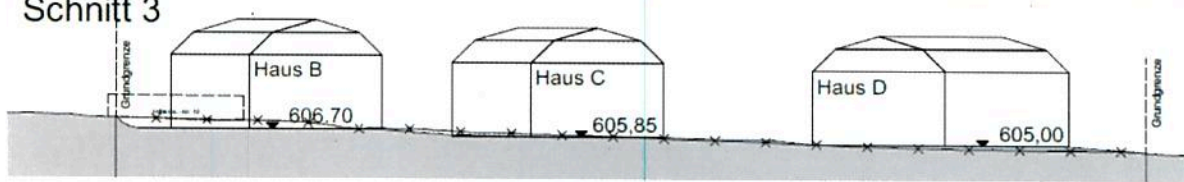
Schnitt 1



Schnitt 2



Schnitt 3



Traunstein, den 14.10.2019

Christian Kegel, Oberbürgermeister

