Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 78 „Parkquartier Hochstraße“

für die Grundstücke

Fl.Nr. 215; 217 und Teile der Fl.Nr. 218; 95; 95/9

der Gemarkung Haslach

03.08.2026

brüderl Architektur GmbH • Hohenzollernstraße 47 • 80801 München (**Postanschrift:** Trostberger Straße 13 • 83301 Traunreut)
Kontakt: Tel.: 08669 8589 - 0 • Fax: 08669 8589 - 19 • E-Mail: info@bruederl.de • www.bruederl.de

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
2.0 Verfahren
3.0 Räumlicher Geltungsbereich
4.0 Ausgangssituation
5.0 Grundzüge der Planung
- 5.1 Verfahrensverlauf
- 5.2 Grundzüge der städtebaulichen Planung
- 5.3 Grünraum

6.0 Begründung der Festsetzungen
- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche
- 6.4 Höhenentwicklung und Höhenlage der Gebäude
- 6.5 Abstandsflächen
- 6.6 Gestaltung

7.0 Verkehrserschließung und Parkierung
8.0 Immissionsschutz
9.0 Grünordnung
10.0 Artenschutz
11.0 Ver- und Entsorgung
12.0 Erschließung
13.0 Oberflächenentwässerung
14.0 Zusammenfassung

brüderl Architektur GmbH • Hohenzollernstraße 47 • 80801 München (**Postanschrift:** Trostberger Straße 13 • 83301 Traunreut)
Kontakt: Tel.: 08669 8589 - 0 • Fax: 08669 8589 - 19 • E-Mail: info@bruederl.de • www.bruederl.de

1.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die BHT Projekt GmbH & Co. KG hat in Haslach, einem Ortsteil der großen Kreisstadt Traunstein, ca. 1,7 km südwestlich des Stadtzentrums, ein Areal erworben. Das Areal ist aktuell ein Mischgebiet und wird vorwiegend für Gewerbe, Büro und vor allem für Parkplätze genutzt. Trotz großer Versiegelung ist die Fläche des Areals nicht gut ausgenutzt. Viele Gebäude und Anlagen sind in die Jahre gekommen. Das Gebiet soll daher eine umfängliche Erneuerung erfahren. Für eine geordnete Abwicklung wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

2.0 Verfahren

Da es sich bei dem Areal um eine Nachverdichtung der Innenentwicklung handelt, wird das Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt.

3.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von 1,6 ha und umfasst die Fl.Nrn. 215 und 217 der Gemarkung Haslach und Teilfächen der Fl.Nrn. 218, 95 und 95/9 für die Sichtdreiecke.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch das Grundstück Fl.Nr. 213 und im Westen durch das Grundstück Fl.Nr. 95/9, welches begleitend zur Hochstraße läuft, und dem Grundstück Fl.Nr. 95 begrenzt. Im Osten wird es durch die Grundstücke Fl.Nrn. 14 und 219 begrenzt und im Süden durch die Grundstücke Fl.Nrn: 217/1 und 218.

4.0 Ausgangssituation



Abb. 1: Geltungsbereich mit Umgebung, Quelle: Bayernatlas

brüderl Architektur GmbH • Hohenzollernstraße 47 • 80801 München (**Postanschrift:** Trostberger Straße 13 • 83301 Traunreut)
Kontakt: Tel.: 08669 8589 - 0 • Fax: 08669 8589 - 19 • E-Mail: info@bruederl.de • www.bruederl.de

Laut Flächennutzungsplan liegt der Geltungsbereich überwiegend in einem Mischgebiet MI. Im Osten ist das Flurstück 217 zum Teil als Wald eingetragen.

Im Norden grenzt das Gebiet an eine Fläche für Landwirtschaft. Im Flächennutzungsplan ist ein zu erhaltender Baumbestand auf Fl.Nr. 215 und 217 an der Gebietsgrenze im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgehalten. Vom aktuellen Gelände fällt auf Flurstück 215 das Gelände an der Gebietsgrenze zur landwirtschaftlichen Fläche um bis zu 1,3m ab.

Im Osten grenzt das Gebiet an einen Wald, der hangaufwärts die Hügelkuppe bedeckt. Im Wald verläuft ein Forstweg, welcher im Nord-Osten auf Flurstück 217 beginnt.

Im Westen wird es durch die Staatsstraße ST 2105 mit Fahrrad- und Fußweg, einem Grünstreifen, sowie einer Bushaltestelle, begrenzt.

Im Süden durch ein Mischgebiet, welches aktuell als Gartencenter genutzt wird. Dieses hat einen Zugang über das Flurstück 215, sowie 60 Stellplätze auf diesem.

Im Süd-Osten grenzt ein Einfamilienhaus auf Flurstück 217/1 an, dessen Zufahrt über das Flurstück 217 erfolgt.

Das Gebiet fällt um ca. 15,6m von Süd-Osten mit ca. 621,80m ü.NN nach Nord-Westen auf ca. 606,20m ü.NN. Der Anschluss an die Staatsstraße liegt bei 608,00müNN und damit nur ca. 1,8m höher als der tiefste Punkt des Geltungsbereichs. Das Gelände wurde mit der aktuellen Bebauung terrassiert. Die Flächen zur Nutzung als Pkw Stellplätze sind weitestgehend eingeebnet. Ein Urgelände als solches lässt sich an den Anschlussstellen an die Nachbargrundstücke und im Wald noch feststellen. Im Gebiet kann daher nicht das Bestandsgelände als Höhenbezug herangezogen werden. Es ist daher ein Höhenpunkt von 25cm über Einfahrtsstraße je Baufeld als Festsetzungen gewählt. Damit wird auch der Rückstauebene der Entwässerung und dem Oberflächenwasserabfluss Rechnung getragen. Bei Bestandsgebäuden wurde der Bezugspunkt des aktuellen fertigen Fußbodens im jeweiligen Erdgeschoss gewählt. Um im Genehmigungsverfahren einen Handlungsspielraum zu haben, kann von der Höhe nach den festgelegten cm bei Bedarf nach oben und unten abgewichen werden.

Das im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesene Areal wird im dargestellten Geltungsbereich derzeit ausschließlich gewerblich genutzt. Der Wohnanteil dieses Mischgebiets liegt südlich des Geltungsbereichs. Da es keinen Bebauungsplan gibt, ist die Obergrenze für GRZ und GFZ nach BauNVO von einem Mischgebiet bei GRZ 0,6 und GFZ 1,2 zu sehen.
Im Geltungsbereich befinden sich derzeit einige Gewerbebetriebe, wie eine Waschanlage, ein Getränkemarkt, ein Biomarkt, ein Gebrauchtmöbelgeschäft, zeitweise ein Street-Food Truck und Büroflächen. Große Teile der Fläche sind Parkplätze.

5.0 Grundzüge der Planung

5.1 Verfahrensverlauf

Die ursprüngliche Planung (Stand 15.09.2023) sah ein urban geprägtes Quartier mit unterschiedlichen Wohnformen sowie ergänzenden gewerblichen Nutzungen vor. Diese Konzeption wurde als Vorhaben weiterentwickelt und unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie in Abstimmung mit der Stadt Traunstein angepasst.

Im Jahr 2025 wurde die vorgesehene Wohnnutzung grundlegend hinterfragt und verworfen. Darauf aufbauend erfolgte 2026 eine Neuausrichtung der Planung hin zu einer überwiegend gewerblich geprägten Entwicklung. In

brüderl Architektur GmbH • Hohenzollernstraße 47 • 80801 München (**Postanschrift:** Trostberger Straße 13 • 83301 Traunreut)
Kontakt: Tel.: 08669 8589 - 0 • Fax: 08669 8589 - 19 • E-Mail: info@bruederl.de • www.bruederl.de

diesem Zuge wurde das Verfahren von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf ein Angebotsbebauungsplanverfahren umgestellt, um eine höhere Flexibilität der künftigen Nutzung zu ermöglichen.

5.2 Grundzüge der städtebaulichen Planung

Die Planung sichert eine klare funktionale Gliederung des Gebiets. Entlang der Hochstraße wird die bestehende Straßenbegleitlinie von 5m freigehalten und fortgeführt; die Erschließung erfolgt weiterhin über die bestehende Zufahrtsstraße in ihrer aktuellen Ausbildung.

Auf den Flächen der Flur-Nr. 215 werden zwei Baufelder für eingeschossige Gewerbebauten mit einer Wandhöhe von bis zu 6,5 m festgesetzt. Diese ersetzen die aktuelle Bebauung eines kleinen Marktes und einer Autowaschanlage. Diese Teilfläche wird als Teilgebiet A bezeichnet und als Gewerbegebiet festgesetzt. Eine Verträglichkeit hinsichtlich des Wohnens auf der anderen Seite der Hochstraße wurde beim Immissionsschutzgutachten mit untersucht.

Im Bereich der Flur-Nr. 217 wird der Gebäudebestand erhalten, ertüchtigt und durch eine Aufstockungsmöglichkeit weiterentwickelt.

Dieser östliche Teilbereich wird als Urbanes Gebiet (MU) gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzt, um eine flexible Nutzungsmischung einschließlich einer kleinen optionalen Wohnentwicklung ergänzend zum Gewerbe langfristig zu ermöglichen und damit eine Brücke zum angrenzenden Mischgebiet verträglich zu schlagen.

Die bestehende Erschließungsstruktur, Stellplatzanlagen sowie die Zuwegung zu angrenzenden Grundstücken und zum Wald bleiben erhalten. Die Anbindung des Gartencenters erfolgt weiterhin über die vorhandene Erschließungsstraße; der Stellplatznachweis des Gartencenters wird in einem eigenen Verfahren geregelt und ist nicht Teil des Verfahrens.

5.3 Grünraum

Die vorhandenen Grünstrukturen werden als prägende Elemente gesichert. Insbesondere die nördliche Baum- und Strauchreihe bleibt als markanter Grünzug erhalten und trägt zur räumlichen Gliederung bei.

Ein ökologisch wertvoller Einzelbaum im Bereich der Einfahrt bei der Bushaltestelle wird aufgrund seiner Habitatfunktion (Baumhöhlen) ebenfalls dauerhaft geschützt.

Die markanten Bäume auf Fl.Nr. 217 sind aufgenommen worden. Da es sich nach Gutachten um keine erhaltenswerten Bäume handelt, wurden sie an ihrer Position eingetragen, als ersetzbare Bäume.

Der im Osten befindliche Wald bleibt in seiner Form erhalten. Die Abstände zum Wald werden ausreichend gewahrt.

Durch den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen wird sowohl die ökologische Qualität des Gebiets als auch die Einbindung in die umgebende Landschaft gesichert.

brüderl Architektur GmbH • Hohenzollernstraße 47 • 80801 München (**Postanschrift:** Trostberger Straße 13 • 83301 Traunreut)
Kontakt: Tel.: 08669 8589 - 0 • Fax: 08669 8589 - 19 • E-Mail: info@bruederl.de • www.bruederl.de

6.0 Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit innerhalb eines Mischgebiets und wird im Zuge der Planung differenziert weiterentwickelt.

Im westlichen Teilgebiet A wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Ziel ist die Ansiedlung von flächigeren gewerblichen Nutzungen, insbesondere von Märkten. Zur Sicherung der angestrebten Gebietsstruktur und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Im östlichen Teilgebiet B wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung festgesetzt. Auch hier sind Vergnügungsstätten, einschließlich ausnahmsweiser Zulässigkeiten, nicht Bestandteil der Planung.

Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets dient dazu, die derzeit ausschließlich gewerblich genutzten Bestandsgebäude langfristig flexibel weiterzuentwickeln und perspektivisch auch eine Ergänzung durch eine Wohneinheit zu ermöglichen.

Zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion der Traunsteiner Innenstadt werden Einzelhandelsnutzungen mit Sortimenten des Innenstadtbedarfes im Plangebiet ausgeschlossen.

Grundlage hierfür bildet das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Traunstein 2023“ des Büros cima, München, vom 11.04.2023. Das Gutachten definiert innenstadtrelevante Sortimente sowie Grundsätze zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels und empfiehlt insbesondere in Gewerbe- und Randlagen den Ausschluss von Nutzungen, die zu einer Schwächung der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur führen können.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossflächen, der seitlichen Wandhöhe und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. In Gewerbegebiet sind eingeschossige Märkte vorgesehen, welche geringe Geschossflächenzahlen aufweisen.

Im Urbanen Gebiet (MU) wird das Nutzungsmaß GRZ und GFZ so gewählt, dass der Bestand gesichert ist und um ein Geschoss aufgestockt werden kann.

6.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß §22 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung eindeutig bestimmt.

Zur Gewährleistung einer funktionalen und gestalterischen Flexibilität sind untergeordnete bauliche Anlagen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Hierzu zählen insbesondere: Terrassen, Terrassenüberdachungen, Treppen und Treppenüberdachungen, Rampen und Rampenüberdachungen, Aufzüge, Schilder, Fahnenmasten, Balkone, Eingangsüberdachungen, Vorbauten, Dachüberstände, Eingangsportale und Einkaufswagenüberdachungen.

brüderl Architektur GmbH • Hohenzollernstraße 47 • 80801 München (**Postanschrift:** Trostberger Straße 13 • 83301 Traunreut)
Kontakt: Tel.: 08669 8589 - 0 • Fax: 08669 8589 - 19 • E-Mail: info@bruederl.de • www.bruederl.de

Darüber hinaus sind Nebengebäude, Garagen, Carports und untergeordnete Baukörper auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sowie bauliche Anlagen der technischen Infrastruktur (z. B. Technik, Energiezentralen, Speicheranlagen oder Heizzentralen, E-Ladesäulen, Photovoltaik & Photovoltaik über Stellplätzen), die der Versorgung des Plangebiets dienen.

Diese Regelungen dienen dazu, eine praktikable Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, ohne die grundsätzliche städtebauliche Ordnung und die durch die Baugrenzen definierte Struktur zu beeinträchtigen.

6.4 Höhenentwicklung und Höhenlage

Die Festsetzung der Wandhöhen erfolgt je Baufeld. Es ist kein nachvollziehbares Urgelände mehr vorhanden, so dass die Regelungen unabhängig vom Gelände getroffen wurden. Die seitliche Wandhöhe wird gemessen von Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und ist bezogen auf die Geschossigkeit je nach Teilgebiet und Nutzungsart. Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss OK FFB wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie bezogen auf m.ü.NN für Teilgebiet A neu festgelegt, davon kann bis zu 0,2m nach oben oder unten abgewichen werden, um auf die Gegebenheiten der Entwässerung und Erschließung in der Genehmigungsplanung in der Planung reagieren zu können. Im Teilgebiet B bezieht sich die Höhe auf die vorhandene Höhe des OK FFB EG in den Bestandsgebäuden.

Die maximal zulässige Wandhöhe darf durch bestimmte Bauteile überschritten werden, dazu zählen Rankhilfen, Kamine, Photovoltaikanlagen sowie untergeordnete Bauteile, die keinen erheblichen Einfluss auf das Gesamtbild der Bebauung haben.

Die Wandhöhen wurden in Teilgebiet A so gewählt, dass Gewerbeeinheiten entstehen, bei denen es möglich ist, die Anlieferung unter das Hauptdach zu führen. Sowie das Gebäude innen mit Elektroameisen zu befahren.

Im Teillgebiet B ist die Höhenentwicklung des Bestandsgebäudes berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass dieses um ein Geschoss aufgestockt wird und eine Attikaausbildung möglich ist. Eine Nutzung des Daches zur Wassereinstauung soll möglich sein.

6.5 Abstandsflächen

Für den gesamten Geltungsbereich gelten die Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die Abstandflächenübernahmen werden bei der Grundstücksteilung vom Vorhabensträger geregelt.

7.0 Verkehrserschließung und Parkierung

Die Erschließung des Quartiers für den Kfz-Verkehr ist über die heute bestehende Einmündung der Straße zu den Bestandsparkplätzen in die Hochstraße vorgesehen. Im Jahr 2024 wurde eine Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben an der Hochstraße Stadt Traunstein/Haslach von der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH erstellt. In der Verkehrsuntersuchung wird der Nachweis erbracht, dass das zusätzliche PKW-Aufkommen als verträglich eingestuft wird.

Da die Geschwindigkeit auf der Staatsstraße St2105 im Ortsbereich Tempo 50 beträgt und die Gesamtbelastungen auch in der Prognose 2035/2040 mit der angesetzten allgemeinen Verkehrssteigerung und dem Mehrverkehr des Bauvorhabens weit unter den 2010 bei den amtlichen Straßenverkehrszählungen

brüderl Architektur GmbH • Hohenzollernstraße 47 • 80801 München (**Postanschrift:** Trostberger Straße 13 • 83301 Traunreut)
Kontakt: Tel.: 08669 8589 - 0 • Fax: 08669 8589 - 19 • E-Mail: info@bruederl.de • www.bruederl.de

(SVZ) gezählten Belastungen von ca. 17.200 Kfz-Fahrten/24 Stunden liegen, sind im Zusammenhang mit den Planungen zu dem urbanen Stadtquartier an der Hochstraße 33/35 keine zusätzlichen Ausbaumaßnahmen im Querschnitt der Hochstraße erforderlich.

Die Zufahrtsstraße im Quartier läuft entlang des Gartencenter und dem Teilgebiet A, in der Mitte querend nach Norden, entlang dem Teilgebiet B und dann hangaufwärts entlang der Baumreihe. Diese verläuft identisch mit der aktuellen Erschließungsstraße. Ganz im Nordosten schließt ein bestehender Wald- und Forstweg an. Von dort führt der Eigentümerweg zu Flurstück Nr. 217/1, dessen Zugänglichkeit durch Dienstbarkeiten sicher gestellt ist.

Die Stadt Traunstein hat eine Stellplatz- und Garagensatzung um ein sinnvolles Maß an Stellplätzen sicher zu stellen. Die Stellplätze auf dem Gelände sind in Abstimmung mit der Stadt herzustellen oder abzulösen. Die Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen errichtet werden, um einer flächigen Versieglung entgegen zu wirken, wobei bestehende Parkplätze in ihrer Art erst einmal bestehen bleiben dürfen.

8.0 Immissionsschutz

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten von dem Sachverständigenbüro für Schallschutz Müller-BBM Industry Solutions GmbH erstellt, um die Auswirkungen der bestehenden und geplanten Lärmemissionen im Baugebiet zu untersuchen und eine Verträglichkeit des Gewerbegebietes und des Urbanen Gebiets auf die umliegende Bebauung nachzuweisen.

Das Gutachten bestätigt die Verträglichkeit unter folgenden Voraussetzungen. Diese sind in der Planung berücksichtigt. Schlafräume an der Südfassade sind mit den vorgesehenen baulichen Schallschutz- und Belüftungsmaßnahmen zulässig. Im westlichen Gewerbegebiet sind sämtliche Wohnnutzungen einschließlich Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen. Die maßgeblichen Fahrwege der gewerblichen Stellplatzanlagen sollen mit einem akustisch unauffälligen, insbesondere asphaltierten Fahrbahnbelag ausgeführt werden. Nächtliche Anlieferungen und gewerblicher Parkplatzverkehr sind in den Festsetzungen ausgeschlossen. Konkrete Betriebsabläufe und stationäre Anlagen welche einer Genehmigung bedürfen sind im Genehmigungsverfahren abschließend zu beurteilen. Dies gilt auch für Betriebe oder Anlagen, bei denen geruchsrelevante Emissionen nicht ausgeschlossen werden können. Eine Emissionskontingentierung ist nicht erforderlich, da die exemplarischen Nutzungen grundsätzlich immissionsschutzverträglich verwirklicht werden können.

9.0 Grünordnung

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um bereits versiegelte Flächen. Ziel der Grünordnung ist daher insbesondere der Erhalt und die Sicherung der vorhandenen Vegetationsstrukturen sowie deren ökologische Aufwertung.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzstrukturen sind in ihrer Ausprägung grundsätzlich zu erhalten. Schützenswerte Bäume sind dauerhaft zu sichern, während der Bauausführung fachgerecht zu schützen und bei Ausfall durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.

Als besonders erhaltenswert gelten: Die nördliche Baum- und Strauchreihe als prägender Grünzug, die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Waldflächen, sowie ein Höhlenbaum im Bereich des Kreuzungsbereichs, der aufgrund seiner Bedeutung als Habitatstruktur besonders zu schützen ist.

brüderl Architektur GmbH • Hohenzollernstraße 47 • 80801 München (**Postanschrift:** Trostberger Straße 13 • 83301 Traunreut)
Kontakt: Tel.: 08669 8589 - 0 • Fax: 08669 8589 - 19 • E-Mail: info@bruederl.de • www.bruederl.de

Um den angrenzenden Wald im Osten zu schützen, sollen Eingriffe weitestgehend vermieden werden. Auch wenn dieser als landwirtschaftlicher Nutzwald zu bewerten ist, soll keine komplette Rodung mit Wiederaufforstung stattfinden. Sollten Baumfällungen stattfinden, sind Ersatzpflanzungen in unmittelbarer Nähe vorzunehmen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Gemäß § 178 BauGB sind sämtliche Pflanz- und Saatarbeiten spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen. Sollte es zum Ausfall von Bäumen oder Sträuchern kommen, sind diese mit Pflanzmaterial entsprechender Qualität zu ersetzen.

Zum Schutz des wertvollen Oberbodens ist dieser gemäß § 202 BauGB und DIN 18915 vor Beginn der Baumaßnahmen fachgerecht abzutragen und zu lagern. Während der Lagerung ist darauf zu achten, dass die Bodenqualität nicht beeinträchtigt wird, um eine spätere Wiederverwendung zu gewährleisten.

10.0 Artenschutz

Eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde durch das Büro Steil Landschaftsplanung, Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung mit Datum vom 30.01.2025 durchgeführt. Ergebnisse sind frühzeitig in die Planung eingeflossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen dazu bei, die ökologischen Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen zu minimieren und den Schutz der vorhandenen Flora und Fauna sicherzustellen. Dabei wird insbesondere auf die Einhaltung naturschutzrechtlicher Vorgaben, sowie auf Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in geschützte Lebensräume geachtet.

Bei der Fällung von Bäumen ist der gesetzlich vorgeschrieben Zeitraum gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von 01.10-28.02 einzuhalten. Dies dient dem Schutz brütender Vögel und anderer Tiere, die Bäume als Lebensraum nutzen. Die Erhaltung des Baumes mit Habitaten an der Hochstraße und die schützenswerten Bestandsbäume entlang der Nordgrenze werden sichergestellt, um wertvolle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse zu erhalten.

Eine Umweltbegleitung UBB ist im Umgang mit Bestandsgebäuden verbindlich vorgesehen. Um den Schutz von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten zu gewährleisten, sind Gebäude vor dem Abriss oder vor größeren Eingriffen erneut auf Vorkommen dieser Arten zu untersuchen. Falls Quartiere besetzt sind, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde einzuleiten.

Da Fledermäuse, insbesondere Zwergfledermäuse, auch in milden Wintern Gebäudequartiere nutzen, müssen vor einem Abbruch alle Quartiermöglichkeiten entfernt oder unbespielbar gemacht werden. Dies umfasst die Demontage von Werbeschildern, Holzverkleidungen, Regenrinnen und anderen Bauteilen sowie die Öffnung von Zwischendächern. Diese Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Sollte im Zuge der Arbeiten eine Besiedelung festgestellt werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Diese Vorgaben gelten insbesondere für das Biomarktgebäude, werden jedoch auch für weitere Abbruchgebäude empfohlen.

Um die Lichtimmissionen im Plangebiet zu minimieren und negative Auswirkungen auf die Tierwelt, insbesondere nachtaktive Insekten und Fledermäuse zu vermeiden, sind verschiedene Maßnahmen zur Reduzierung von Lichtverschmutzung vorgesehen.
Dazu gehört der Einsatz von abgeschirmten Leuchten (Full-Cut-Off-Leuchten), die das Licht gezielt nach unten abstrahlen und so die Entstehung von Streulicht verhindern. Zudem wird die Dauer, Standortwahl und Intensität

brüderl Architektur GmbH • Hohenzollernstraße 47 • 80801 München (**Postanschrift:** Trostberger Straße 13 • 83301 Traunreut)
Kontakt: Tel.: 08669 8589 - 0 • Fax: 08669 8589 - 19 • E-Mail: info@bruederl.de • www.bruederl.de

der Beleuchtung auf das notwendige Maß beschränkt. Auf Dauerbeleuchtung wird weitgehend verzichtet, stattdessen sollen Bewegungsmelder eingesetzt werden, um Licht nur bei Bedarf zu aktivieren. Öffentliche Außenbeleuchtung wird spätestens zwei Stunden nach Sonnenuntergang abgeschaltet, um die nächtliche Dunkelheit möglichst wenig zu beeinträchtigen. Darüber hinaus werden ausschließlich UV-arme Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur unter 2700 K verwendet, da diese nachweislich weniger Insekten anziehen und somit deren Orientierung und Lebensweise weniger beeinflussen.

Um das Kollisionsrisiko für Vögel an Glasscheiben zu minimieren, wurden in der Planung gezielte bauliche Maßnahmen berücksichtigt. Größere zusammenhängende Glasflächen müssen mit z.B. Rollos, Vorhang, Dekor, Schiebelemente versehen werden. Im Erdgeschoss werden große Glasflächen mit einer wirksamen Scheibenbemusterung gekennzeichnet, um Vögel optisch auf das Hindernis aufmerksam zu machen. Darüber hinaus wird im östlichen Bereich zum Waldrand hin darauf geachtet, dass keine Scheiben größer als 3 m² eingeplant werden. Freistehende Scheiben oder Durchsichten, die Vögel irritieren könnten, sind nicht erlaubt, um das Kollisionsrisiko für Waldvögel möglichst gering zu halten. Zudem werden Balkonbrüstungen transluzent oder opak ausgeführt, um die Transparenz zu reduzieren.

Um den Artenschutz langfristig sicherzustellen, sind vorgezogenen Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Durch diese Maßnahmen wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan die Belange des Natur- und Artenschutzes berücksichtigt und negative Auswirkungen auf Flora und Fauna so weit wie möglich vermieden oder kompensiert werden. Gleichzeitig wird die ökologische Funktion des Gebietes erhalten und eine nachhaltige Entwicklung im Einklang mit den naturschutzfachlichen Anforderungen ermöglicht.

11.0 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist an das örtliche Energieversorgernetz angeschlossen. Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt. Das anfallende häusliche Abwasser geht an die Abwasserentsorgungsanlagen der Stadt Traunstein. Die Abfallbeseitigung ist durch die Stadt Traunstein sichergestellt.

12.0 Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung wird unter Berücksichtigung der bestehenden Gesetze (WHG, BayWG usw.) und den einschlägigen Normen und Richtlinien in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden und dem und dem Wasserwirtschaftsamt geplant und umgesetzt.

13.0 Erschließung

Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert. Die Anschlussmöglichkeit an den vorhandenen Kanal, die Stromversorgung, die Wasserversorgung und die Straße können entsprechend hergestellt werden.

14.0 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Parkquartier Hochstraße“ dient der Neuordnung und Nachverdichtung eines bislang überwiegend gewerblich genutzten und stark versiegelten Areals im Ortsteil Haslach der Stadt Traunstein. Ziel ist die städtebauliche Erneuerung und effizientere Nutzung der Fläche durch eine funktionale Neuorganisation und Modernisierung der bestehenden Strukturen. Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung

brüderl Architektur GmbH • Hohenzollernstraße 47 • 80801 München (**Postanschrift:** Trostberger Straße 13 • 83301 Traunreut)
Kontakt: Tel.: 08669 8589 - 0 • Fax: 08669 8589 - 19 • E-Mail: info@bruederl.de • www.bruederl.de

gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst etwa 1,6 ha und ist durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen, Wald, einem Mischgebiet und der Hochstraße geprägt. Die ursprüngliche Planung mit einem hohen Wohnanteilen wurde im Verfahren verworfen und durch ein überwiegend gewerblich orientiertes Konzept ersetzt, ergänzt durch ein Urbanes Gebiet mit optionaler Wohnnutzung. Städtebaulich erfolgt eine Gliederung in ein Gewerbegebiet im Westen und ein Urbanes Gebiet im Osten mit der Möglichkeit des Erhalts und der Weiterentwicklung der bestehenden Gebäude. Die Erschließung bleibt erhalten. Die Parkplätze werden durch Fortführen bestehender Verkehrsstrukturen sowie ausreichende Stellplatzregelungen gesichert. Die Festsetzungen regeln detailliert Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen und Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der Topografie. Bedeutung kommt auch dem Erhalt vorhandener Grünstrukturen sowie dem Schutz ökologisch wertvoller Elemente wie Baumreihen und Habitatsbäumen zu. Gutachten zum Verkehr, Immissionsschutz und zum Artenschutz gewährleisten zusätzlich die Verträglichkeit der Planung mit der Umgebung und sichern eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

Traunstein 19. Okt. 2026 .....

.....

Dr. Christian Hümmer, Oberbürgermeister

BAYERN · STADT TRAUNSTEIN

brüderl Architektur GmbH • Hohenzollernstraße 47 • 80801 München (**Postanschrift:** Trostberger Straße 13 • 83301 Traunreut)
Kontakt: Tel.: 08669 8589 - 0 • Fax: 08669 8589 - 19 • E-Mail: info@bruederl.de • www.bruederl.de