

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
"AN DER AXDORFER STRASSE IV"**

für die Grundstücke Flur Nr. 192, 192/5, 193, 194/1 und 194/5 Gemarkung  
Haslach und Flur Nr. 123/2 Gemarkung Lauter (Ausgleichsfläche)

**GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN, LANDKREIS TRAUNSTEIN**

**BEGRÜNDUNG:**

1. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
3. KARTENUNTERLAGEN
4. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
5. ORTSPLANERISCHE ASPEKTE
6. VERKEHR
7. INFRASTRUKTUR
8. ÖKOLOGIE
9. GRÜNORDNUNG
10. SCHALLSCHUTZ
11. FLÄCHEN
12. VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG
13. KOSTEN
14. AUSARBEITUNG
15. UMWELTBERICHT-ZUSAMMENFASSUNG

Die Begründung hat gem. § 2a BauGB, je nach Stand des Verfahrens die Ziele, den Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen. Der Umweltbericht, Punkt 15, bildet einen gesonderten Teil der Begründung, der je nach Verfahrenstand fortgeschrieben wird.

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
"AN DER AXDORFER STRASSE IV"  
für die Grundstücke Flur Nr. 192, 192/5, 193, 194/1 und 194/5 Gemarkung Haslach  
und Flur Nr. 123/2 Gemarkung Lauter (Ausgleichsfläche)**

**GROSSE KREISSTADT TRAUNSTEIN, LANDKREIS TRAUNSTEIN**

**BEGRÜNDUNG:**

**1. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES:**

Im Jahre 1993 wurde östlich der Axdorfer Straße eine städtebauliche Neuordnung vorgenommen und über einen qualifizierten Bebauungsplan ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet ausgewiesen. In weiteren Planungsstufen wurde das Gewerbegebiet schrittweise vergrößert. Eine Weiterführung der Sonntagshornstraße und der Falkensteinstraße wurden hierbei bereits geplant, um das Gewerbegebiet langfristig nach Süden hin zu erweitern.

Auf Grund der konkreten Anfrage an die Stadt Traunstein durch Herrn Dobler besteht nun der Bedarf zur Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Süden. Im Zuge dieser Maßnahme erhält die Bäckerei Kötter die Möglichkeit den bestehenden Betrieb nach Süden zu erweitern. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist die Voraussetzung für eine qualitätsvolle Konzeption des Gewerbegebiets, hierdurch besteht die Möglichkeit, am südlichen Ortsrand einen adäquaten Abschluss mit Ortsrandeingrünung zu schaffen.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Traunstein hat daher auf seiner Sitzung am 27.01.2011 die Aufstellung des „**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN AN DER AXDORFER STRASSE IV**“ beschlossen.

**2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN:**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Traunstein ist die im Bebauungsplan dargestellte Fläche als Gewerbegebiet dargestellt.

**3. KARTENUNTERLAGEN:**

Als Planunterlage diente eine DXF Datei M 1/1000 des Vermessungsamtes Traunstein.

Für die Maßgenauigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Dies gilt im Übrigen auch für evtl. auftretende Planverzerrungen durch Vervielfältigungen.

**4. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES:**

Der Geltungsbereich Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "An der Axdorfer Straße IV" umfasst einen Teil des Grundstücks Flur Nr. 192, 192/5, 193, 194/1 und 194/5 der Gemarkung Haslach. Die Ausgleichsflächen für die Bebauung werden auf Teilen der Flur Nr. 123/2, der Gemarkung Lauter vorgenommen.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

Norden und Osten: durch die Grenzen des bestehenden Bebauungsplans „AN DER AXDORFER STRASSE“

Westen: „AN DER AXDORFER STRASSE II“

Osten: „AN DER AXDORFER STRASSE III“

Süden: durch den bestehenden Feldweg Mühlweg, Flur-Nr. 191

**5. ORTSPLANERISCHE GESICHTSPUNKTE**

Im Jahre 1993 wurde am Südlichen Stadtrand von Traunstein, im Ortsbereich von Haslach das Misch- und Gewerbegebiet „An der Axdorfer Straße“ ausgewiesen. In weiteren Abschnitten wurde das Gewerbegebiet schrittweise vergrößert. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Süden auf die Flur Nummern 192, 193 und 194/5 wurde durch die Anlage der Erschließungsstraße, insbesondere der Sonntagshornstraße bereits in den bestehenden Bebauungsplänen berücksichtigt.

Das Allgemeine Wohngebiet „Axdorfer Feld II“, westlich der Axdorfer Straße wurde bei der Planung des Gewerbegebiets, als sog. sauberes Gewerbegebiet, insbesondere bei der Einschränkung der möglichen Nutzungen, der maximalen Geräuschemissionen (s. Punkt 10), der Baukörperstruktur, Höhenentwicklung und der Grünordnung berücksichtigt.

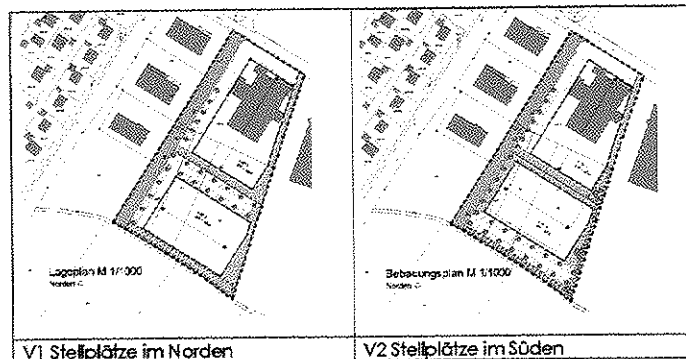
Das Gewerbegebiet wird als sog. sauberes Gewerbegebiet konzipiert, die Nutzungen wurden auf nicht störende Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke eingeschränkt. Die Hauptnutzung des neuen Gewerbegebiets wird sich auf die Erweiterung

der Bäckerei Kötter und die Errichtung eines neuen Sportcenters beschränken. Durch die eingeschränkte Nutzungsstruktur und die bedarfsorientierte Ausweisung des Baugebiets kann die bestehende Bebauungsstruktur der östlich angrenzenden Gewerbenutzung weitergeführt werden.

Der Gewerbegebietsbereich e GE I umfasst die Erweiterung des bestehenden Bäckereibetriebs Kötter. Hierzu wurde eine Fläche von 2500 m<sup>2</sup> an der bestehenden südlichen Grundstücksgrenze als Erweiterungsfläche aufgenommen und die bestehenden Baugrenzen fortgeführt. Die vorhandene östliche Ortsrandeingrünung wurde fortgesetzt, die bestehende südliche Ortsrandeingrünung wurde in einer Breite von 7,5 m an die vorgeschlagene südliche Grundstücksgrenze verlegt. Die überbaubare Grundfläche einschließlich des bestehenden Gebäudebestands beträgt 3600 m<sup>2</sup>.

Südlich der bestehenden Bäckerei Kötter wird eine weitere Grundstücksparzelle mit ca. 8295 m<sup>2</sup> aufgenommen, auf der ein Sportcenter entstehen soll. Die überbaubare Grundfläche beträgt 3600 m<sup>2</sup>. Die seitliche Wandhöhe wurde mit 7,5m der umgebenden Bebauung angeglichen. Die Dachneigung wurde auf 7-10 ° festgesetzt und gegenüber dem Bereich eGEI um 10° herabgesetzt.

Um den Hallenbaukörper von einer Länge von ca. 65 Meter in die städtebauliche Umgebung einzuordnen wurden unterschiedliche Varianten geprüft.



Das für den südlichen Ortsrand ansprechende Ergebnis V2, sieht vor, die Stellplätze im Süden vor den Hallenbaukörper anzuordnen. Hierdurch kann ein Grünstreifen mit Stellplätzen in einer Breite von ca. 24m der Gebäude vorgelagert werden.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets „An der Axtdorfer Straße IV“ werden die bestehenden städtebaulichen Strukturen erweitert und am

südlichen Ortsrand ein adäquater Abschluss mit Ortsrandeingrünung geschaffen.

## 6. VERKEHR:

### 6.1 ERSCHLIESSUNG:

Das bestehende Gewerbegebiet ist über die Falkensteinstraße an die Axtdorfer Straße angebunden und verfügt durch die Staatsstraße über eine direkte Anbindung zur Stadt Traunstein und der Autobahn A8 München-Salzburg.

Die Erschließung der Erweiterung erfolgt durch die Verlängerung der Sonntagshornstraße, die entsprechend der langfristig zu sehenden Entwicklung zu einer Ringschließung mit der Falkensteinstraße verbunden werden kann.

Beim Ausbau der Erschließungsstraße wird gleichermaßen auf eine leistungsfähige wie kostengünstige und umweltgerechte Lösung Wert gelegt. Auf ein Umfahren der Gebäude wird verzichtet, um die Schallbelastungen des westlich gelegenen Wohngebiets Axtdorfer Feld II nicht weiter zu verstärken.

Die Erschließungsstraße wurde im Bebauungsplan "An der Axtdorfer Straße III" gesichert. Sie wird mit möglichst geringem Querschnitt als Mischfläche mit einem Gesamtquerschnitt von 11,0 m gestaltet und stark durchgrünt. Es wird ein Querschnitt von 7,00 m Straßenverkehrsfläche für Gegenverkehr LKW-PKW, bei 50 km/h, 2,00 m Parkstreifen für Längsparker und 2,0 m Gehweg als Mischprofil ausgebildet.

### 6.2 PARKIERUNG:

Um eine ausreichenden Anzahl von Stellplätzen auf privaten Flächen sicher zu stellen wurden ca. 77 Stellplätze für das Sportcenter festgesetzt. Die Zahl der Stellplätze ist von den Bauaufsichtsbehörden festzulegen.

Die nachzuweisenden Stellplätze sind in Tiefgaragen und auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen nachzuweisen. Die Flächen für die Stellplätze wurden im direkten Anschluss an die südliche Ortsrandeingrünung festgesetzt und stark durchgrünt. Die Straßenverkehrsfläche und Parkplätze werden durch einen Grünstreifen von einander getrennt.

Tiefgaragen außerhalb der Gebäude sind dauerhaft zu begrünen. Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belag auszuführen und gem. den Festsetzungen zu durchgrünen.

## 7. INFRASTRUKTUR:

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch den Anschluss an das Leitungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Stadtwerke Traunstein sichergestellt.

Die Stadt Traunstein verfügt über eine den Anforderungen entsprechende Abwasserbeseitigungsanlage mit Kläranlage, mit ausreichender Kapazität und Erweiterungsmöglichkeit. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Mischsystems, das an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen wird. Die Kanäle werden im öffentlichen Straßenbereich verlegt das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern, die Entnahme von Brauchwasser ist unzulässig.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Stromnetz der Stadtwerke Traunstein gegeben.

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene sichergestellt.

## 8. ÖKOLOGIE:

Die Festlegung der Firstrichtung und der zugehörigen Dachflächen nach Süden bzw. Südwesten dient als Grundvoraussetzung für die aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie.

Ein einfaches Erschließungskonzept sorgt für eine Minimierung der versiegelten Flächen. Der Fahrbahnquerschnitt wurde auf ein Mindestmaß reduziert, der Rasenstreifen am Fahrbahnrand dient zur Versickerung der Oberflächenwässer. Die Ausbildung der Stellplätze in wasser gebundenen Decken oder anderen durchlässigen Bauweisen, wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

## 9. GRÜNORDNUNG - NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

### 9.1 BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEBIETSKATEGORIE

#### Arten und Lebensräume :

Die für eine Neubebauung zur Verfügung stehenden Flächen werden zu 100% intensiv als Grünland genutzt (Kategorie I, oberer Wert). Gehölze oder andere wertvolle Strukturen, sowie kartierte Biotopflächen sind von der Bebauung nicht betroffen.

Ergebnis : Kategorie I, oberer Wert

#### Boden :

Anthropogen Überprägter Boden unter Dauerbewuchs.

Ergebnis : Kategorie II, unterer Wert

#### Wasser :

Oberflächengewässer sind im Bereich der geplanten Bebauung nicht vorhanden. Durch die Baumaßnahme wird das Grundwasser nicht angeschnitten.

Ergebnis : Kategorie I, unterer Wert

#### Klima und Luft :

Die Fläche liegt am südlichen Rand der best. Bebauung östlich der Axdorfer Straße. Es ist eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

Ergebnis : Kategorie I, unterer Wert

#### Landschaftsbild :

Das geplante Gewerbegebiet liegt am südlichen Rand der bestehenden Bebauung östlich der Sonntagshornstraße. Der neu entstehende südliche Rand des Baugebietes nimmt den südlichen Rand der bestehenden Bebauung westlich der Axdorfer Straße und der geplanten Bebauung unmittelbar an der Axdorfer Straße fluchtgerecht auf und ist somit als Abrundung zu betrachten.

Ergebnis : Kategorie I, unterer Wert

#### Zusammenfassung :

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Schutzgüter ist die Fläche des geplanten Baugebietes als „Gebiet geringer Bedeutung für Naturlandschaft und Landschaftsbild (Kategorie I)“ einzuordnen.

## 9.2 ERFASSEN DER AUSWIRKUNGEN DES EINGRIFFES ERMITTLUNG DES UMFANGES DES EINGRIFFES

Der Eingriff erfolgt im Wesentlichen im Bereich des Schutzgutes „ Boden „.

Durch Festsetzung einer GRZ für das gesamte Plangebiet mit max. 0,60 ist das Gebiet nach Matrix Abb.7 als Typ A mit hohem Versiegelungs – bzw. Nutzungsgrad einzustufen.

**Anzusetzender Ausgleichsfaktor 0,60 .**

Folgende in die Planung eingearbeitete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen führen zu einer Verringerung des Eingriffes und einer Reduzierung des Ausgleichsfaktors:

- Förderung eines landschaftsgerechten Siedlungsrandes und Durchgrünung des Baugebietes mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen durch Planzeichen und Textfestsetzungen (0,1),
- Verringerung des Versiegelungsgrades und Verbesserung des Siedlungsbildes durch Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Beläge bei den Wegen und PKW – Stellplätzen (0,75),
- Versickerungsgebot für Niederschlagswasser der Dachflächen und Grundstücksoberflächen (0,05).

**Gesamtminderung um 0,25 von 0,60 auf 0,35**

### 9.3 ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFÄCHE

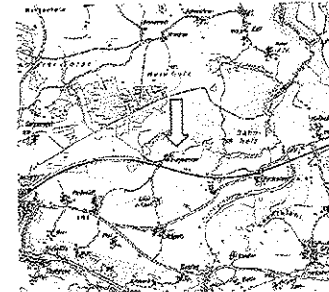
Flächenaufstellung :

Plangebiet eGE 1 Bereich Bäckerei Nur Erweiterungsfläche	2.500 m <sup>2</sup> x 0,35	=	<b>875 m<sup>2</sup></b>
Plangebiet eGE 2 Bereich Sportzentrum	8.500 m <sup>2</sup> x 0,35		<b>2.975 m<sup>2</sup></b>
Verlegung der bisher auf dem Grundstück geplanten Ausgleichsfläche für B-Plan „An der Axtdorfer Straße III“			<b>1.120 m<sup>2</sup></b>
Insgesamt erforderliche Ausgleichsflächengröße			<b><u>4.970 m<sup>2</sup></u></b>

### 9.4 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche des Grundstücks 123/2 Gemarkung Lauter durchgeführt.

Das Grundstück liegt nordöstlich des Weilers Burghartsöd. Das gesamte Grundstück 123/2 ist derzeit im Eigentum der Stadt Traunstein.



Übersicht



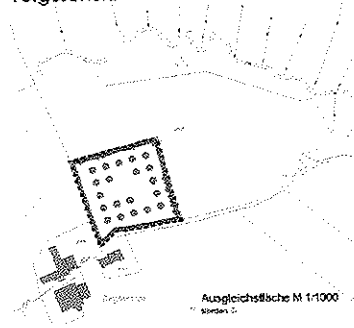
Luftbild

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird hier auf dem gesamten Grundstück 123/2 eine großflächige Ausgleichsmaßnahme geplant und ausgeführt.

Die anteilige Fläche für den vorliegenden Bebauungsplan „An der Axtdorfer Straße IV“ wird an die Grundstückseigentümerinnen der Bebauungsplanfläche, Martina und Monika Hofmann, verkauft werden.

Der Verkauf und die dingliche Sicherung als Ausgleichsfläche sind in Vorbereitung.

Auf der Teilfläche „Hofmann“ sind im Einzelnen folgende Maßnahmen vorgesehen:



Anlage einer Streuobstwiese; Pflanzung von standortgerechten Bäumen: Apfelbäume, Vogelkirsche, Wildbirne, vereinzelt Walnuss und Kätzchenweide.  
Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x verschult, 8-10 cm Stammumfang.  
Die Wiesenfläche wird extensiv mit einjähriger Mahd gepflegt.  
Düngung und chemische Schädlingsbekämpfung finden nicht statt.  
Die Fläche wird dauerhaft als Streuobstwiese gepflegt und erhalten.

### 9.5 ANERKENNUNGSBEWERTUNG

Der naturschutzfachliche Wert einer Ausgleichsfläche ist von der Art der Ausgleichsmaßnahme und vom Anfangszustand der Ausgleichsfläche abhängig.

Je nachdem ist hier ein Anerkennungsfaktor zwischen 0,3 und 3,0 anzusetzen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen stellen einen wertvollen Beitrag dar. Es erfolgt eine Aufwertung um mindestens eine Kategorie nach Matrix Abb.7, Liste 1a – 1c, so dass ein Anerkennungsfaktor von 1,0 angesetzt werden kann.

### 9.6 ERGEBNIS

Dem erforderlichen Ausgleichsbedarf von 4.970 qm steht ein realer Ausgleichswert von 5.000 qm gegenüber.  
Die Eingriffe in Naturschutz und Landschaftsbild werden somit mit dem vorgelegten Konzept ausgeglichen.

## 10. SCHALLSCHUTZ:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "An der Axtdorfer Straße IV" beabsichtigt die Stadt Traunstein zum einen die Erweiterung der bereits ausgewiesenen Gewerbegebiete "An der Axtdorfer Straße I - III" um ein zusätzliches Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (eGE 2). Zum anderen erfolgt die Überplanung der bereits bebauten Gewerbefläche auf Grundstück Fl.Nr. 192/5, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplans "An der Axtdorfer Straße" liegt und auf der die Bäckerei Koffer ansässig ist (eGE 1). Aufgrund der Tatsache, dass die im Bebauungsplan "An der Axtdorfer Straße" als zulässig festgesetzten Flächenschallleistungspegel nach den Berechnungsvorschriften der "alten" VDI 2714 aus dem Jahr 1988 ermittelt wurden, war es zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen notwendig, nicht nur für die zusätzlich geplante, sondern auch für die bereits bebaute Gewerbefläche eine Neuberechnung der Geräuschkontingente vorzunehmen, ermittelt wurden, war es zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen notwendig, nicht nur für die zusätzlich geplante, sondern auch für die bereits bebaute Gewerbefläche eine Neuberechnung der Geräuschkontingente vorzunehmen.

Diese Geräuschkontingentierung wurde durch das Sachverständigenbüro "hook farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, nach der DIN-Norm 45691:2006-12 durchgeführt, deren Inhalte den aktuellen Stand der Technik zur Festsetzung des gewerblichen Lärmimmissionsschutzes in der Bauleitplanung widerspiegeln und deren Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente  $L_{EK}$  auf den überbaubaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden. Aufgrund der unterschiedlich hohen Lärmvorbelastung wurden zwei unterschiedliche Abstrahlrichtungen für die maßgeblichen Immissionsorte am Vachendorfer Ring definiert, um die schalltechnische Qualität des Gewerbegebiets zu optimieren.

Die Festlegung einer weiteren Abstrahlrichtung für maßgebliche Immissionsorte am Axtdorfer Feld mit dem Schutzanspruch eines Reinen Wohngebiets war nicht erforderlich, da diesbezüglich durchgeführte Kontingentierungsberechnungen gezeigt haben, dass die zur Festsetzung vorgeschlagenen Emissionskontingente an diesen Immissionsorten um mindestens 5 dB(A) niedrigere Immissionsanteile bewirken, als an den maßgeblichen Immissionsorten in der Abstrahlrichtung AR1. Damit ist sichergestellt, dass die Geräuschkontingentierung zu keinen Konflikten mit den dort geltenden "höheren" Anforderungen an den Lärmimmissionsschutz führt.

Besonderes Augenmerk wurde bei der Ermittlung der Emissionskontingente auf der **bereits bebauten Fläche (eGE 1)** außerdem darauf gelegt, dass die Änderung des Berechnungsverfahrens keine Schmälerung der bisher verfügbaren Immissionsanteile in der schutzbedürftigen Nachbarschaft, bzw. keine nachträglichen betrieblichen Einschränkungen bedeutet.

Die Festsetzung der Emissionskontingente auf der **zusätzlich geplanten Fläche (eGE 2)** regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches (Gliederung) richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen und soll folgendes sicherstellen:

#### 10.1

Unterschreitung der jeweils **geltenden Immissionsrichtwerte** der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.08.1998 **um mindestens 10 dB(A)** an den maßgeblichen Immissionsorten in der Abstrahlrichtung **AR 1**. Unter dieser Voraussetzung bewirkt eine zukünftige Nutzung im Gewerbegebiet weder rechnerisch, noch tatsächlich wahrnehmbar eine Erhöhung der bestehenden, respektive der zulässigen anlagenbedingten Geräuschemissionen, die im Bereich der schutzbedürftigen Nachbarschaft durch die bereits ausgewiesenen Gewerbegebiete "An der Axdorfer Straße I - III" sowie durch künftig mögliche Gewerbegebietserweiterungen verursacht werden (dürfen).

#### 10.2

Unterschreitung der jeweils **geltenden Immissionsrichtwerte** der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.08.1998 **um mindestens 6 dB(A)** an den maßgeblichen Immissionsorten in der Abstrahlrichtung **AR 2**. Auf diesem Weg wird die Summenwirkung mit Geräuschentwicklungen gewerblicher Nutzungen berücksichtigt, die außerhalb des Geltungsbereiches bereits bestehen, oder dort entstehen können. Weiterhin ist in Anlehnung an Nr. 3.2.1, Abs. 2 der TA Lärm im Regelfall davon auszugehen, dass der Immissionsbeitrag der Bauquartiere im Hinblick auf den Gesetzestext als nicht relevant anzusehen ist.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

## 11. FLÄCHEN:

### e EG 1 - Bereich Koffer

Grundstückfläche gesamt	8900 m <sup>2</sup>
priv. Grünfläche	1533 m <sup>2</sup>
priv. Verkehrsfläche	1819 m <sup>2</sup>
Baufeld	5548 m <sup>2</sup>
derzeit überbaute Grundfläche	2041 m <sup>2</sup>
mögl. Grundfläche Erweiterung	1550 m <sup>2</sup>
GRZ ohne Verkehrsflächen	0,40
GRZ mit Verkehrsflächen	0,60

### e EG 2 - Bereich Fitnesscenter

Grundstückfläche gesamt	8295 m <sup>2</sup>
priv. Grünfläche	1568 m <sup>2</sup>
priv. Verkehrsfläche	2238 m <sup>2</sup>
Baufeld	4389 m <sup>2</sup>
mögl. Grundfläche	3600 m <sup>2</sup>
GRZ ohne Verkehrsflächen	0,43
GRZ mit Verkehrsflächen	0,60

## 12. VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG:

Mit der Bebauung des Gebietes soll begonnen werden, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist und die Erschließung gesichert ist, sowie die erforderlichen Bauanträge genehmigt sind.

Die Erschließung des Baugebietes soll bei Planreife in Angriff genommen werden. Die notwendigen Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Traunstein.

**13. KOSTEN:**

Die Erschließung des Baugebiets wurde im Bebauungsplan „An der Axdorfer Straße III“ sicher gestellt.

Die anfallenden Erschließungskosten werden nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. dem Kommunalabgaben-gesetz (KAG) auf die jeweiligen Grundstücksanlieger umgelegt.

**14. AUSARBEITUNG:**

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch das Architekturbüro

Michaela Krammer  
Architektin  
Stadtplanerin  
dipl. ing. (fh)  
Grieser Str.4  
83346 Bergen  
Tel: 08662/8221  
Fax: 08662/3162  
e-mail: michaela.krammer@t-online.de

Die Ausarbeitung der Grünordnung erfolgte durch den Landschaftsarchitekten

Martin Grandl  
Landschaftsarchitekt  
Gabelsbergerstraße 21  
83278 Traunstein  
Tel: 0861/ 6821  
Fax: 0861/15328  
e-mail: la-grandl@t-online.de

Die Schallschutzgutachten wurden vom Büro  
Hook Famy Ingenieure  
Am Alten Viehmarkt 5  
84028 Landshut  
Tel: 0871/630642  
Fax: 0871/46485  
erstellt.

**15. UMWELTPRÜFUNG-UMWELTBERICHT**

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, und die Ziele, Zweck und die wesentlichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zusammenzufassen und zu bewerten.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets „ An der Axdorfer Strasse IV“ werden die bestehenden städtebaulichen Strukturen erweitert und am südlichen Ortsrand ein adäquater Abschluss mit Ortsrandeingrünung geschaffen.

**Arten und Lebensräume :**

Die für eine Neubebauung zur Verfügung stehenden Flächen werden zu 100% intensiv als Grünland genutzt (Kategorie I, oberer Wert). Gehölze oder andere wertvolle Strukturen, sowie kartierte Biotopflächen sind von der Bebauung nicht betroffen.

**Boden :**

Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs.

**Wasser :**

Oberflächengewässer sind im Bereich der geplanten Bebauung nicht vorhanden. Durch die Baumaßnahme wird das Grundwasser nicht angeschnitten.

**Klima und Luft :**

Die Fläche liegt am südlichen Rand der best. Bebauung östlich der Axdorfer Strasse. Es ist eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

**Landschaftsbild :**

Das geplante Gewerbegebiet liegt am südlichen Rand der bestehenden Bebauung östlich der Axdorfer Straße. Der neu entstehende südliche Rand des Baugebietes nimmt den südlichen Rand der bestehenden Bebauung westlich der Axdorfer Straße fluchtgerecht auf und ist somit als Abrundung zu betrachten.

**Zusammenfassung :**

wird ergänzt

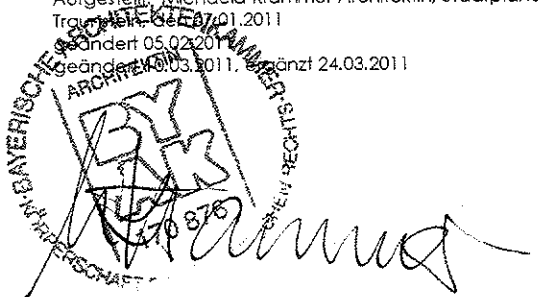
**Schallschutz:**

Zur Absicherung der Verträglichkeit des Bebauungsplans mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro „hook-famy Ingenieure“, ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Immissionswirksamer Flächenbezogener Schalleitungspegel (IFSP) auf den Gewerbequartieren festgesetzt werden.



**Zusammenfassung:**  
wird ergänzt

.....  
Aufgestellt: Michaela Krammer Architektin, Stadtplanerin, dipl. Ing. (fh)  
Traunstein, den 07.01.2011  
Geändert 05.02.2011  
Geändert 03.03.2011, Ergänzt 24.03.2011



Traunstein, den 23.04.2012

Manfred Kösterke  
(Oberbürgermeister)