

Große Kreisstadt Traunstein



Neuaufstellung des Bebauungsplans  
Sondergebiet „Baumarkt Traunstein“

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Stand: 26. Juni 2013

 **PLANUNGSBÜRO SCHUARDT**  
Freiraumplanung · Landschaftsplanung · Landschaftsökologie

Marienstraße 9 · D-83278 Traunstein · [info@buero-schuardt.de](mailto:info@buero-schuardt.de)  
Telefon +49 (0) 861-166 19 77-0 · Telefax +49 (0) 861-166 19 77-8

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
2	Flächennutzungsplan .....	3
3	Beschreibung des Planungsgebietes .....	3
4	Städtebauliche Konzeption.....	4
4.1	Ziele der Bauleitplanung.....	4
4.2	Erschließung .....	5
4.3	Ver- und Entsorgung .....	5
4.4	Immissionsschutz.....	6
4.5	Gestalterische Ziele der Grünordnung.....	6
5	Ausgleich .....	7
6	Städtebauliche Auswirkungen .....	8
	Gehölzartenliste Anlage 1.....	9

## **1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Traunstein hat in öffentlicher Sitzung des Stadtrates am 25.07.2013 beschlossen, den Bebauungsplan für das Sondergebiet „Baumarkt Traunstein“ aufzustellen. Das geplante Betriebsgelände soll als Sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die konkrete Absicht Boden-Commercial-Immobilien GmbH, Stuttgart im Sinne der Fa. Jos. Schneider GmbH den bestehenden Baumarkt zu erweitern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Baumarktes geschaffen werden. Es wird damit die Fortentwicklung des Betriebs an seinem derzeitigen Standorten sichergestellt und die Erhaltung der Arbeitsplätze gewährleistet.

Die Erweiterung entspricht einer Nachverdichtung innerhalb des derzeit gültigen Bebauungsplans „Hochstraße“ (Haslach Ost). Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Es wird deshalb von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenso ist eine Umweltprüfung nach 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

Der Geltungsbereich umfasst den südlichen Teil des bestehenden Bebauungsplanes „Hochstraße“ mit dem derzeitigen Hagebaumarkt und bezieht zusätzlich die Südumgehung Traunsteins mit ein. Vom Geltungsbereich erfasst sind die Flurstücke 265/4TF, 267/2, 268/4, 268/7, 269/4TF, 269/10, 269/12, 269/13, 269/14, 269/15, 269/23, 269/24, 269/25, 269/27, 269/28, 269/29TF, 269/30 und 269/33 Gemarkung Haslach. Der gesamte Geltungsbereich besitzt eine Fläche von ca. 19.105 m<sup>2</sup>.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wurde das Landschaftsarchitekturbüro Schuardt, Traunstein beauftragt.

## **2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Traunstein ist das Plangebiet als Sondergebiet „Baumarkt“ und als Ausgleichsfläche für den Bereich zwischen dem Südrand des Sondergebietes und der Südspange dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist deshalb redaktionell anzupassen.

## **3 Beschreibung des Planungsgebietes**

Das Plangebiet umfasst den südlichen Teil des bestehenden Bebauungsplans „Hochstraße“ (Haslach Ost) der Stadt Traunstein. Die Grenze des Bebauungsplans ist im Geltungsbereich des Plangebietes unter den Hinweisen dargestellt. Im Süden des Plangebietes ist ein Teil der Südspange bis zum Kreisverkehr als öffentliche Verkehrsfläche aufgenommen. Von dieser zweigt eine Zufahrtsstraße als private Verkehrsfläche nach Norden ab und führt in das Sondergebiet.

Zwischen dem Südrand des Sondergebietes und der Südspange befindet sich eine Wiesenfläche, die teilweise als Ausgleichsfläche ausgewiesen wurde. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden jedoch bisher nicht umgesetzt.

Vom Kreisverkehr verläuft parallel zur Südspange ein Geh- und Radweg am südlichen Rand des Plangebietes.

Das Gelände des künftigen Baugebietes ist weitgehend eben.

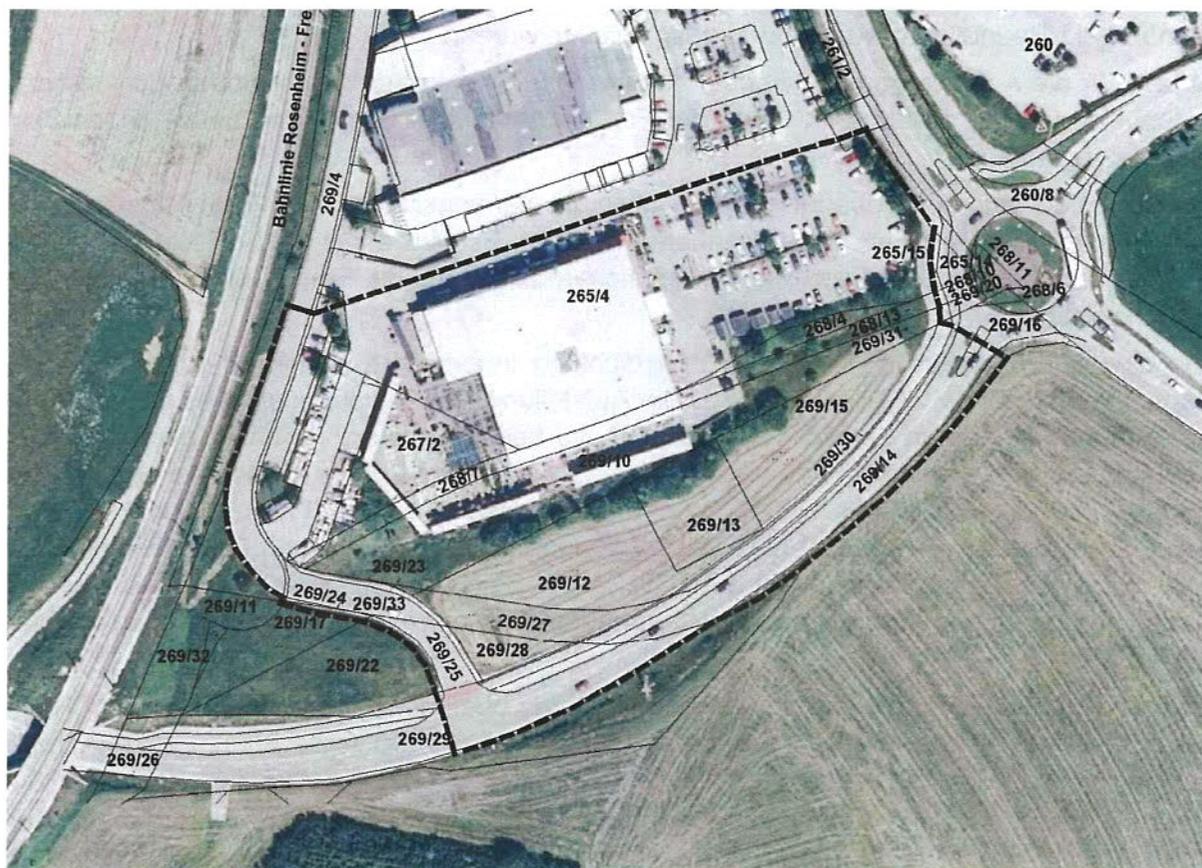


Abb. 1: Luftbild und Flurkarte mit Grenze des Geltungsbereichs

## 4 Städtebauliche Konzeption

### 4.1 Ziele der Bauleitplanung

Mit der Nachverdichtung soll der bestehende Baumarkt in Richtung Osten erweitert werden. Für die Erweiterung des Baumarktes liegt eine konkrete Planung vor.

Der neue Baukörper setzt sich aus dem bestehenden Baumarkt mit einer Grundfläche von ca. 2.150 m<sup>2</sup> und einer seitlichen Wandhöhe bis max. 10,00 m und dem Erweiterungsbau zusammen. Die Grundfläche des Erweiterungsbaus wird auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> und die Wandhöhe auf max. 8,50 m begrenzt. Die weiteren Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan durch Planzeichen und Text dargestellt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit maximal 0,8 festgesetzt. Stellplätze und Verkehrsflächen mit versickerungsfähigem Belag sind bei der Berechnung der GRZ nur zur Hälfte anzurechnen. Die im Bebauungsplan dargestellten Grünflächen dienen lediglich

der Darstellung der Eingrünung. Sie sind bei der Berechnung der GRZ als Teil des Baugrundstücks einzurechnen.

Mit dem Erweiterungsbau wird ein Teil der bestehenden Parkplätze überbaut. Diese werden entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplan ersetzt und für die Erweiterungsfläche neu nachgewiesen.

Die Werbeanlage des Baumarktes ist an der Ostseite des Erweiterungsbaus vorgesehen und wirkt insbesondere aus Richtung des Kreisverkehrs.

Das Betriebsgelände darf mit einer Einfriedung von bis zu 2,0 m Höhe umgeben werden. Die Einfriedung ist ohne Sockel mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm herzustellen.

#### **4.2 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung und Zufahrt zum bestehenden Sondergebiet erfolgt über die beiden Zufahrten von der Hochstraße und von der Südspange aus. Die verkehrliche Anbindung wird durch die geplante Erweiterung nicht verändert. Das Gesamtverkehrsaufkommen erhöht sich durch die Erweiterung des Baumarktes nicht wesentlich.

#### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist an das städtische Kanal- und Wasserleitungsnetz sowie an die Strom- und Gasversorgung angeschlossen. Die entsprechenden Leitungen sind in ausreichender Leistungsfähigkeit vorhanden.

Weitere Infrastruktureinrichtungen (Kommunikationsleitungen, etc.) sind vorhanden und können falls erforderlich mit den Versorgungsunternehmen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen weiter abgestimmt werden.

Änderungen hinsichtlich der Löschwasserversorgung sind im Zuge der weiteren Planung mit der Brandschutzbehörde abzustimmen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern. Dabei kann die Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers der Dachflächen direkt über Rigolen erfolgen. Für das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen sind Sickermulden in den Grünflächen anzulegen, die über eine belebte Oberbodenzone eine ausreichende Filterwirkung zur Reinigung des Wassers vor Einleitung in tiefere Bodenschichten gewährleisten. Die Funktionsfähigkeit der Sickermulden ist dauerhaft zu gewährleisten. Schluckbrunnen sind nicht zulässig.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei ist nur nach einer geeigneten Vorbehandlung zulässig. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Es ist zu prüfen, ob für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser entsprechend dem BayWG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Vom Bauwerber ist mit dem Bauantrag ein mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmtes Konzept zur Behandlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorzulegen.

#### **4.4 Immissionsschutz**

Mit der Erweiterung des bestehenden Baumarktes um ca. ein Drittel der Fläche und der hinzukommenden ca. 80 Parkplätze ist nur eine geringfügige Erhöhung der gewerblichen Lärmemissionen verbunden. Die Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt ausschließlich zu Tagzeiten von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Durch die Lage der Erweiterung im Süden des bestehenden Sondergebietes besteht nach wie vor ein ausreichend großer Abstand zu den relevanten Immissionsorten.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden durch die geplante Erweiterung des Baumarktes nicht in einer derart erheblichen Weise verändert, dass sich daraus ein Regelungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung ergeben könnte.

#### **4.5 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sind Gehölzpflanzungen entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen durchzuführen. Es sind standortheimische Bäume gemäß der Artenliste im Anhang der Begründung zu verwenden.

Nachfolgende Mindestpflanzqualitäten werden für alle Neupflanzungen festgesetzt:

Großkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3xv, StU 18-20

Heister: Hei, 3xv, 250-275

Sträucher: v.Str., 3-8 Triebe, 100-150

Bei Ausfällen von Gehölzen, die durch Planzeichen oder Text festgesetzt sind, besteht eine Wiederanpflanzungspflicht von Gehölzen gleicher Qualität. Die Grünflächen sind dauerhaft zu unterhalten.

Die bestehende Eingrünung im Süden des Baumarktes kann teilweise erhalten bleiben. Sie wird in Richtung Osten entlang der Parkplätze und in Richtung Westen im Bereich der Grünfläche wie durch Planzeichen dargestellt erweitert. Entlang des bestehenden und des geplanten Sickerbeckens sind vorzugsweise Baum- und Strauchweiden zu verwenden.

Die Parkplätze werden durch die bestehenden Bäume und durch neu zu pflanzenden Bäume entsprechend der Darstellungen durch Planzeichen gegliedert.

Die schmale Böschung zwischen der äußeren Parkplatzreihe und dem Kreisverkehr ist als Fläche zur Begrünung festgesetzt. Der Streifen ist gärtnerisch zu bepflanzen, um eine Grüntrennung zwischen den Verkehrsflächen herzustellen. Es werden Blütensträucher oder Strauchrosen vorgeschlagen, die eine Mindestwuchshöhe von 1,5 m erreichen.

Entlang des Geh- und des Geh- und Radweges ist eine Baumreihe vom Kreisverkehr in Richtung Westen vorgesehen, die allerdings wegen des freizuhaltenden Sichtdreieckes nicht vollständig bis zur Einfahrt ins Sondergebiet fortgesetzt werden kann. Es wird die Pflanzung von Winter-Linden vorgeschlagen.

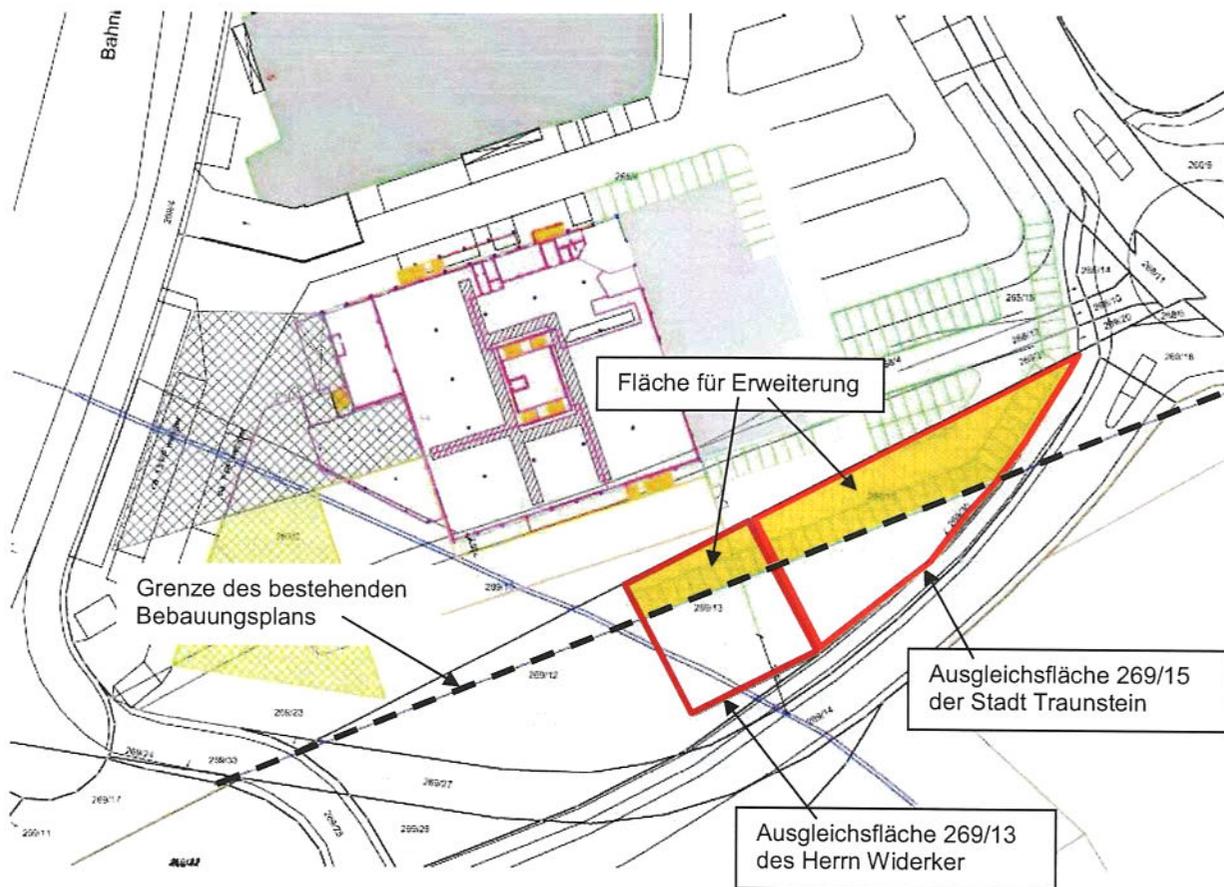
Dennoch ergibt sich mit der Bepflanzung am Südrand der Gewerbefläche und der Baumreihe eine schöne Eingrünung des Sondergebietes von Süden her kulissenhafter Wirkung.

## 5 Ausgleich

Für die geplante Nachverdichtung gelten entsprechend § 13a Abs. 2, Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Zusammenhang mit der Erweiterung ist deshalb nicht erforderlich.

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Baumarkt“ werden jedoch die Ausgleichsflächen zwischen dem Südrand der Sondergebietsfläche und der Südspange teilweise in Anspruch genommen, sodass nur Restflächen übrig bleiben, deren ökologische Funktion deutlich eingeschränkt ist.

Die Ausgleichsfläche betrifft zum einen die Flur-Nr. 269/15 der Stadt Traunstein, die für den Kreisverkehr und die Entlastungsstraße Haslacher Feld dienen sollte und zum anderen die Flur-Nr. 269/13 des Herrn Widerker, die ebenfalls anteilmäßig für die Entlastungsstraße Haslacher Feld, eine Erweiterung der Freifläche des Hagebaumarktes und für die Erweiterung von Stellplätzen dienen sollte. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden noch nicht umgesetzt.



Der Ersatz für die Ausgleichsflächen wird deshalb flächengleich auf der 123/2 Gemarkung Lauter in der Gemeinde Surberg erbracht.

Die zu ersetzende Flächengröße beträgt 1.775 m<sup>2</sup>. Der anrechenbare Ausgleichsfaktor der Ökokontofläche Flur-Nr. 123/2 ist mit 1,26 zu Grunde zu legen. Daraus ergibt sich eine abzubuchende Fläche von 1.775 m<sup>2</sup> : 1,26 = 1.409 m<sup>2</sup>.

## 6 Städtebauliche Auswirkungen

Die geplante Erweiterung des Baumarktes erfolgt im Zuge der Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Sondergebietes „Hochstraße“. Die bauliche Erweiterung erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans. Lediglich die Eingrünungsmaßnahmen und die Anlage eines Sickerbeckens schließen südlich daran an und reichen bis zur Südspange.

Die bestehenden Verkehrsverhältnisse sind durch die Hochstraße und die Südspange mit den Zufahrten zu den verschiedenen Gewerbeflächen geprägt. Mit der Erweiterung des Baumarktes ist nur eine geringfügige Zunahme des Verkehrs verbunden, die verglichen mit den bestehenden Verhältnissen vernachlässigbar ist. Das bestehende Straßennetz ist auf das derzeitige und das prognostizierte Verkehrsaufkommen ausgebaut.

Durch die Nachverdichtung im Bestand und die Nutzung der vorhandenen Erschließung und der Infrastruktureinrichtungen ergeben sich kaum Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter und das Orts- und Landschaftsbild und die Ziele des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden optimal erfüllt.

aufgestellt: Traunstein, den 26. Juni 2013

Planungsbüro Schuardt, Traunstein

Wolfgang Schuardt



Traunstein, den 07.10.2013

Kösterke, Oberbürgermeister



## Gehölzartenliste Anlage 1

### Großkronige Laubbäume:

Mindestpflanzqualität: H, 3xv, mB., StU 18-20

Spitz-Ahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Stiel-Eiche	( <i>Quercus robur</i> )
Winter-Linde	( <i>Tilia cordata</i> )
Vogelkirsche	( <i>Prunus avium</i> )

### Kleinkronige Laubbäume:

Mindestpflanzqualität: H, 3xv, mB., StU 16-18

Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Vogelbeere	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Weiden	standortheimische Arten

### Heister:

Mindestpflanzqualität: Heister, 2xv, oB., 100-150

Spitz-Ahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Stiel-Eiche	( <i>Quercus robur</i> )
Winter-Linde	( <i>Tilia cordata</i> )
Vogelkirsche	( <i>Prunus avium</i> )

### Sträucher:

Mindestpflanzqualität: v. Strauch, 4 Triebe, 100-150

Roter Hartriegel	( <i>Cornus sanguineum</i> )
Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaeus</i> )
Liguster	( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Heckenkirsche	( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Kreuzdorn	( <i>Rhamnus catharticus</i> )
Heimische Wild-Rosen	( <i>Rosa spec.</i> )
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Wolliger-Schneeball	( <i>Viburnum lantana</i> )
Gewöhnlicher Schneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )
Strauchrosen	heimische Arten und Sorten
Weiden	standortheimische Arten

### Kletterpflanzen:

Mindestpflanzqualität: mit Topfballen, 60-100

Geißblatt	( <i>Lonicera caprifolium</i> )
Blauregen	( <i>Wisteria sinensis</i> )
Berg-Waldrebe	( <i>Clematis montana</i> )
Gold-Waldrebe	( <i>Clematis tangutica</i> )
Knöterich	( <i>Polygonum aubertii</i> )
Wilder Wein	( <i>Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'</i> )

