

Grosse Kreisstadt Traunstein



Bebauungsplan „Wartberghöhe“ Begründung

und

Umweltbericht

plg

**PLANUNGSRUPPE
STRASSER + PARTNER GBR**

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

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

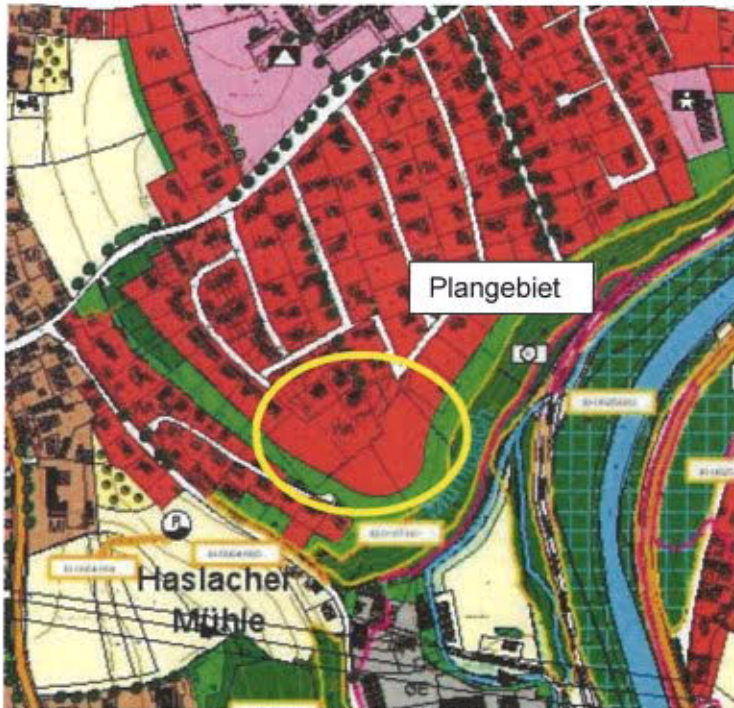
1. Anlass

Der bisher unbebaute Bereich soll bebaut werden.

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

2. Flächennutzungsplan, Regionalplan

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



Auszug Flächennutzungsplan Stadt Traunstein

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

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

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

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

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

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und

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

3. Verfahren

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

4. Städtebauliche Planung

4.1 Bestand

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

An das Gebiet grenzen die Lessing- bzw. Eichendorffstraße.

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

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

4.2 Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Planungsalternativen

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

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

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

4.4 Auswirkungen der Planung

Verkehr

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

Stadtbild

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

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

Technische Infrastruktur

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

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

Immissionsschutz

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

5. Umweltbericht

5.1 Vorgaben und allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Allgemeine Ziele des Umweltschutzes:

Baugesetzbuch (BauGB)

§1 Absatz 6

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

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

...

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

...

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

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

...

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

...

§1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

...

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

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

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

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

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

...

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

§ 13 Allgemeiner Grundsatz

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

§ 14 Eingriffe in Natur und Landschaft

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

...

§ 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen ...

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