

**Große Kreisstadt Traunstein**  
Landkreis Traunstein



**Bebauungsplan „Gewerbepark Die Kaserne“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

Änderung für das Grundstück Flurnummer 888/52 (T) 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: 04.05.2021

Projekt: 19087

Hauptbüro Traunstein  
Außere Rosenheimer Str. 25  
83278 Traunstein  
info@plg-strasser.de  
www.plg-strasser.de  
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

### **1. Anlass der Änderung, Erforderlichkeit**

Die Kreiskliniken benötigen dringend zusätzlichen Wohnraum für Personal. Dieser soll nördlich des bereits bestehenden Personalwohnheims im Gewerbepark Die Kaserne entstehen. Der Bebauungsplan lässt dies in der geplanten Form nicht vor.

Daher muss der Bebauungsplan zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geändert werden.

Der Bebauungsplan ist erforderlich zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung und entspricht der planerischen Konzeption der Stadt Traunstein.

### **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flurnummern 888/53, Gemarkung Traunstein, Stadt Traunstein.

### **3. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Nachverdichtung Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

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 Natura 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.

### **4. Bestand und Planung**

#### **4.1 Bestand**

Das Grundstück liegt in der südwestlichen Ecke des Gewerbeparkes Die Kaserne an der Eugen-Rosner-Straße. Die Erschließung erfolgt aus dem Gewerbepark heraus.

Auf dem Grundstück steht bereits ein Wohnheim der Kreiskliniken mit Stellplätzen. Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich die Apotheke des Klinikums. Östlich grenzen gewerbliche Gebäude an, im Süden Wohngebäude und im Westen jenseits der Bahnlinie Traunstein-Garching Gebäude der Berufsschule, das Schulamt und das Amt für Landwirtschaft.

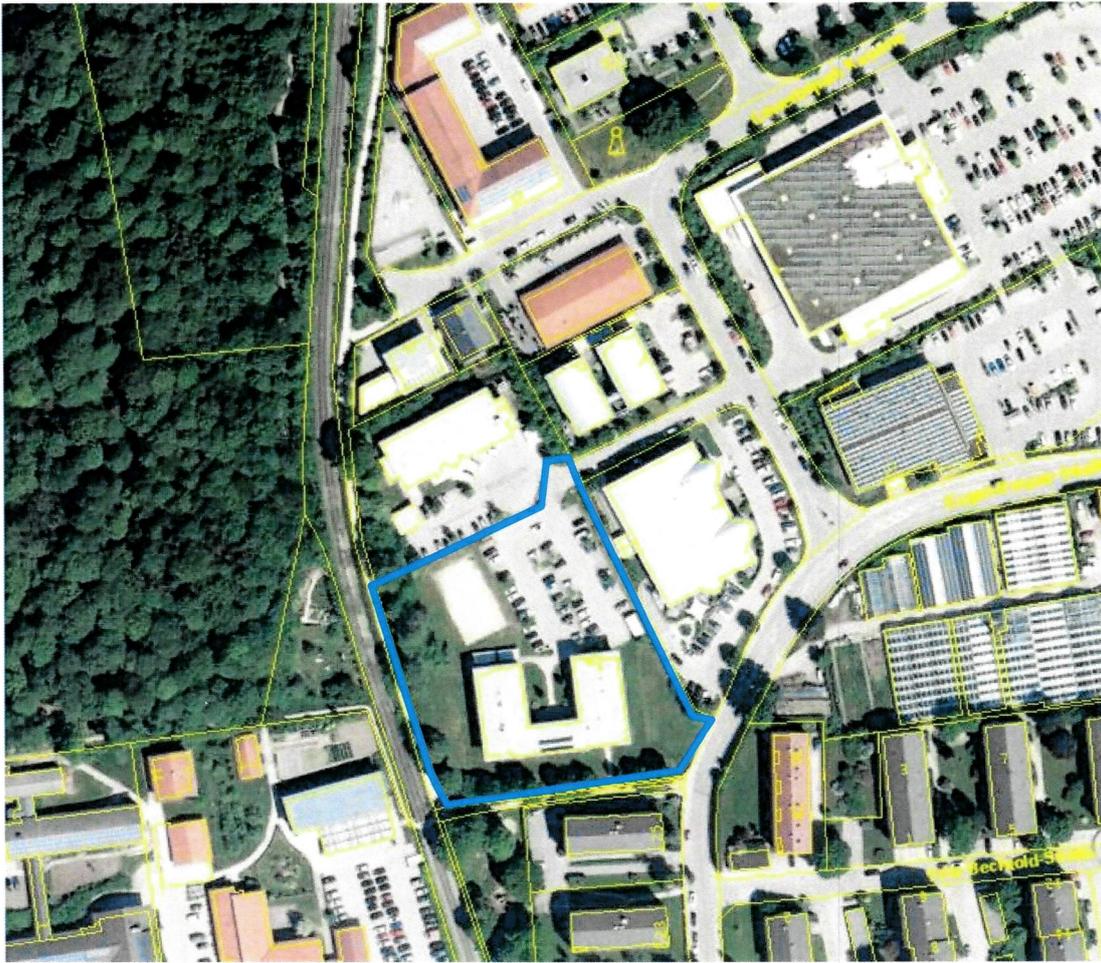


Abb. 1: Plangebiet mit Umgebung, Quelle: Bayernatlas

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches Gewerbepark Die Kaserne aus dem Jahr 2006.

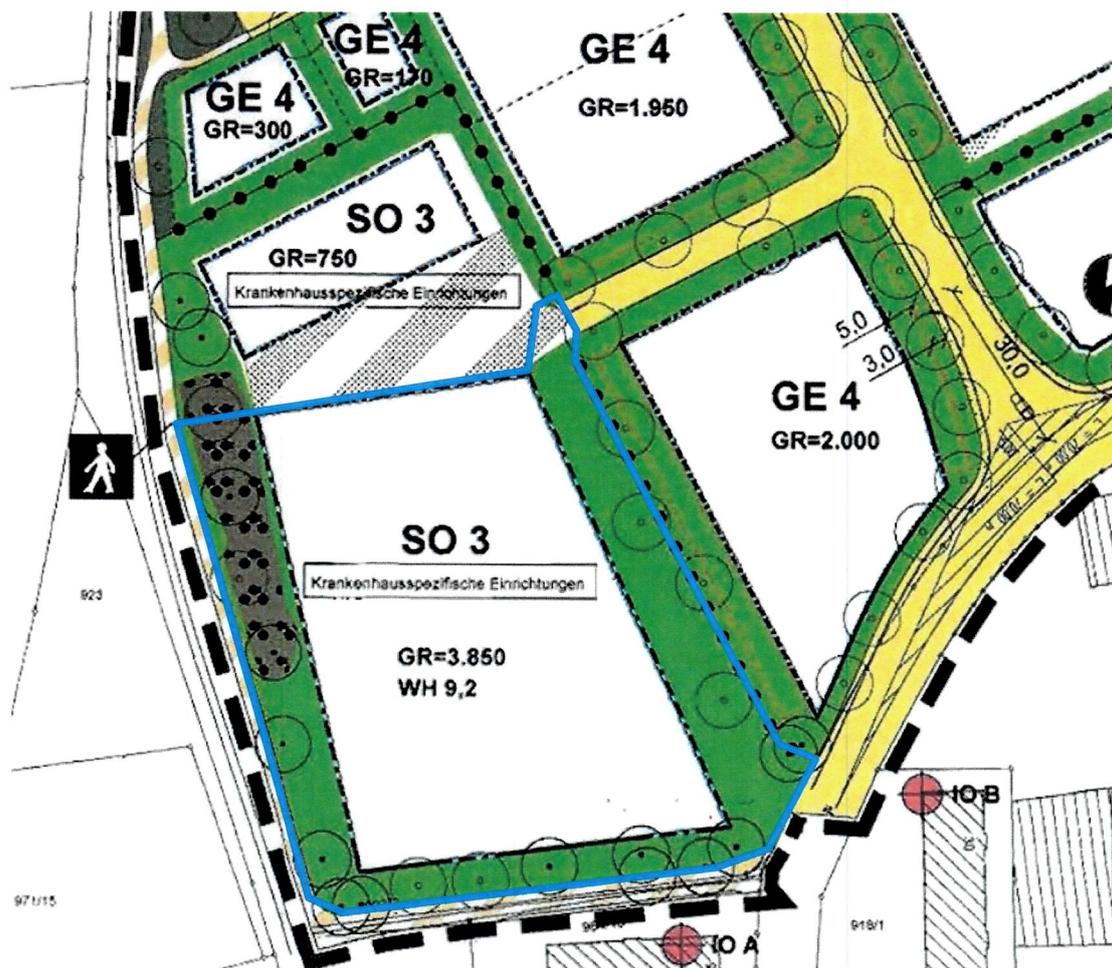


Abb. 2: Auszug Bebauungsplan Gewerbepark Die Kaserne, Quelle: Stadt Traunstein



Abb. 3: Bestandsfoto, Quelle: plg Strasser

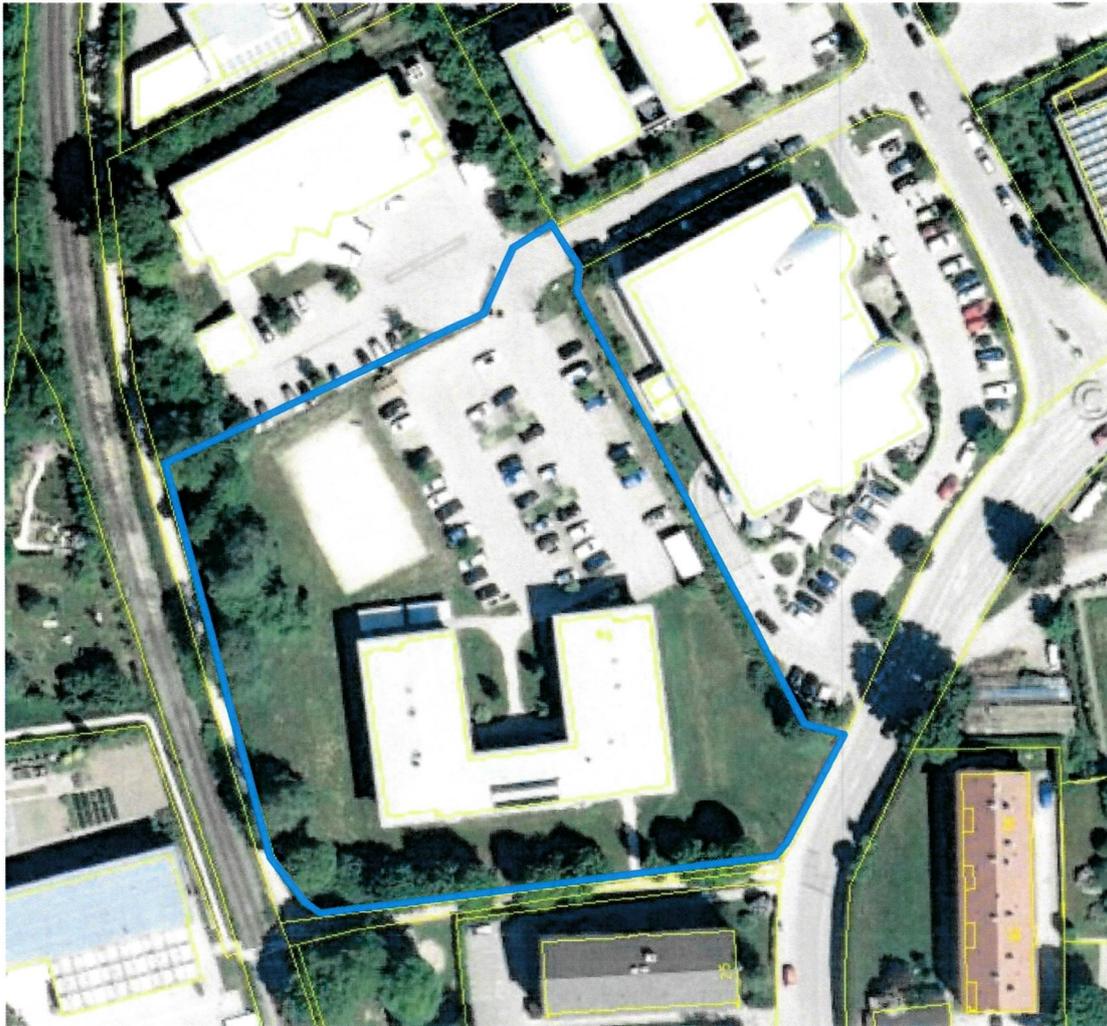


Abb. 4: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Bayernatlas

Die Umgebung ist sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch hinsichtlich der Struktur sehr heterogen. 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 fällt etwas vom Osten nach Westen ab, im Süden und Westen zur Bahnlinie bestehen leichte Böschungen.

#### 4.2 Planung

Ziel der Stadt ist die Errichtung von 2 zusätzlichen Gebäuden mit Personalwohnungen für die Kreiskliniken. Diese sollen nördlich des bestehenden Wohnheimes errichtet werden.

Der Änderungsbereich ist daher wie bisher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung krankenhausspezifische Einrichtungen festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan erhöht: bisher sind 3.850 qm Grundfläche und eine seitliche Wandhöhe von 9,20 m zulässig. Dies wird erhöht auf eine Grundfläche von 5.000 qm und eine seitliche Wandhöhe von 15,50 m, da die Gebäude mit bis zu 5 Vollgeschossen errichtet werden sollen, um die erforderliche Zahl an Zimmern unterzubringen.

Auf dem Gelände sind nördlich des bestehenden Gebäudes Stellplätze vorhanden. Diese liegen bereits in Teilen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen. Daher setzt der Änderungsplan die bereits vorhandenen und die zusätzlichen Stellplätze außerhalb der Baugrenzen als private Verkehrsfläche fest.

Die Baugrenze, die die überbaubare Grundfläche definiert, muss in Teilen erweitert werden.

Im Süden werden die festgesetzten Grünflächen und die Erhaltungsgebote für einzelne Bäume soweit möglich in den Änderungsplan übernommen.

Der Urbebauungsplan setzt fest, dass 30% der Grundstücksfläche zu begrünen sind. Dies kann im Änderungsbereich aufgrund der geplanten Nachverdichtung und aufgrund des zusätzlichen Stellplatzbedarfes nicht mehr beibehalten werden. Im Änderungsbereich werden dennoch 20% als Grünfläche festgesetzt. Möglich ist die durch ein Begrünungskonzept auf der entstehenden Tiefgarage und den Tiefgaragenabfahrten (extensive Dachbegrünung). Der Urbebauungsplan setzt entlang der Grundstücksgrenzen jeweils 3m tiefe Grünbereiche fest, die entsprechend zu bepflanzen sind. Im Änderungsplan wird diese Festsetzung auf die festgesetzten privaten Grünflächen ausgerichtet mit einer Mindestbreite von 3,0m. Insgesamt bleibt aber trotz der Reduzierung das Grundkonzept des Bebauungsplanes erhalten.

Da das geplante Wohnheim 5 Vollgeschosse aufweisen wird, entfallen für den Änderungsbereich die festgesetzten Dachüberstände, da diese zu unpassenden Proportionen führen würden.

Das Gebäude soll mit einem Walmdach errichtet werden, daher ist die Dachform im Änderungsbereich zusätzlich zur Regelung des Urbebauungsplanes ebenfalls zulässig.

An der Westseite wird voraussichtlich eine Stützmauer erforderlich werden. Daher enthält der Bebauungsplan hierzu eine Festsetzung.

Die erforderlichen Stellplätze werden teilweise in einer Tiefgarage untergebracht, teilweise auch Oberirdisch. Die hierfür zusätzlich erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Im Bebauungsplan ist eine neue Zufahrt von der Eugen-Rosner-Straße aus festgesetzt, um die Stellplätze und Tiefgaragen anfahren zu können. Die zusätzliche Zufahrt dient nur dem Wohnheim und schließt keine weiteren Flächen an, so dass hierdurch keine verkehrlichen Probleme zu erwarten sind.

#### **4.3 Immissionsschutz**

Der Änderungsbereich liegt westlich der Bahnlinie Traunstein-Garching. Im Umfeld befinden sich gewerblich genutzte Betriebe.

Daher wurde zur Untersuchung der schalltechnischen Verträglichkeit ein Gutachten zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen und der Gewerbegeräusche erstellt. Dieses Gutachten wurde durch Hock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut erstellt und liegt mit Datum vom 19.03.2021, Bericht TS-5193-01 / 5193-01\_E02 vor.

Es kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keinen unzumutbaren bzw. unzulässigen Geräuscheinwirkungen durch Schienenverkehr ausgesetzt ist und gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Auch hinsichtlich anlagenbezogenen Geräuschen ist kein Konflikt mit den umgebenden Gewerbe- und Sondergebietsparzellen verursacht.

Insgesamt sind keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

Der Boden ist nicht zur Versickerung geeignet. Daher erfolgt eine Sammlung mit Rückhalt über Speicherblockrigolen mit gedrosseltem Abfluss in das bestehende Kanalnetz der Stadt.

#### **4.4 solare Strahlungsenergie**

Zur Förderung der Nutzung regenerativer Energien enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Der Änderungsbereich ist aufgrund seiner Lage grundsätzlich gut für die Nutzung von Solarenergie nutzbar.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass min. 50% der nutzbaren Dachfläche für die Photovoltaik zu nutzen sind.

Dachfläche im Sinne der Festsetzung ist die gesamte Dachfläche entlang der Außenkanten der Dächer der Hauptgebäude.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der mit Solarmodulen aus technischen und wirtschaftlichen Gründen belegt werden kann. Dazu sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Flächen abzuziehen. Hierbei handelt es sich insbesondere um durch andere Dachnutzungen belegte Flächen wie Wege, durch technische Anlagen belegte Flächen oder Abstandsflächen zu den Dachrändern. Als nicht nutzbar gelten außerdem Dachflächen auf Bestandsgebäuden, die statisch nicht für die zusätzliche Aufnahme von PV-Modulen geeignet sind. Nicht zu berücksichtigen sind bei geneigten Dächern die nach Nordwesten bis Nordosten orientierten Dachflächen.

Durch diese Festsetzung ist ausreichend Platz auf den Dächern für die üblicherweise erforderlichen technischen Anlagen auf den Dächern, andererseits besteht angemessen viel Platz für die effektive Nutzung der Solarenergie. Es ist im Übrigen ausdrücklich erwünscht, auch mehr Fläche als die Mindestfläche für Solarenergie zu nutzen.

Die festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise ist es auch möglich anstelle von Photovoltaikmodulen Solarwärmekollektoren zu errichten. Dadurch soll den Bauherren unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung und Dimensionierung belassen werden. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann dieser Anteil auf die zu realisierende Photovoltaik-Mindestfläche angerechnet werden.

Die Festsetzung gilt auch als erfüllt, wenn das Gebäude stattdessen mindestens die Anforderungen der BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude) an ein Effizienzhaus 40 EE einhält. Hierdurch wird die Nutzung alternativer oder zusätzlicher erneuerbarer Energien ermöglicht und der Bauherr in der Wahl der erneuerbaren Energien nicht eingeschränkt.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Aufstellung bestehende Gebäude, auch bei Änderungsmaßnahmen die einer neuen Genehmigung bedürfen, sofern die Kosten für die Erfüllung dieser Festsetzung 10% der Gesamtkosten der Änderungsmaßnahmen überschreiten.

Die Eigentümer innerhalb des Änderungsbereiches sind durch diese Festsetzung auch nicht benachteiligt, da das Gebäudeenergiegesetz bei Neubauten ohnehin einen bestimmten Anteil an regenerativen Energien vorgibt, der zum Heizen oder auch kühlen zu verwenden ist.

Die Festsetzung der Nutzung von Solarenergie dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und erfüllt die städtebauliche Aufgabe der Nutzung erneuerbarer Energien.

Die Stadt Traunstein erarbeitet seit Dezember 2020 ein integriertes Klimaschutzkonzept. Das Konzept soll Klimaschutz als Querschnittsaufgabe in der Stadt nachhaltig verankern und als Grundlage für eine langfristige Planung und als Entscheidungshilfe im Bereich Klimaschutz dienen. Neben der Erstellung einer Treibhausgasbilanz und der Berechnung von Einsparpotenzialen steht deshalb die Erstellung eines Maßnahmenkatalogs im Fokus.

Die Stadt hat darüber hinaus seit Ende 2020 ein Förderprogramm zur Nutzung erneuerbarer Energien aufgelegt.

Die Festsetzung der Nutzung von Solarenergie stellt also ganz im Sinne der städtischen Klimaziele einen der möglichen Bausteine zur Erreichung Ziele der Stadt dar. Durch die Nutzung erneuerbarer Energien können CO<sub>2</sub> Emissionen vermieden werden und somit auch ein lokaler Beitrag zur Verlangsamung des Klimawandels geleistet werden.

## **5. Auswirkungen und Alternativen**

### **Stadtbild**

Durch die Nachverdichtung ändert sich das Stadtbild an dieser Stelle. Die neue Bebauung ist höher als die bisherige Bebauung. Der Änderungsbereich ist aber relativ klein, so dass sich keine nachhaltig negativen Auswirkungen ergeben.

Die Stadt hat sich an dieser Stelle bewusst für eine höhere Dichte als in der Umgebung entschieden, da eine Nachverdichtung im Stadtgebiet immer sinnvoller ist, als die Neuausweisung von bisher nicht baulich genutzten Flächen.

### **Natur und Landschaft**

Trotz der Reduzierung des Grünflächenanteils bleibt die Grundidee der Planung, die Schaffung eines durchgrüneten Gewerbeparkes erhalten.

Die städtebaulich wichtigen Grünbereiche auf der West- und Südseite bleiben weitgehend unverändert erhalten, ebenso die dort zu erhaltenden Bäume.

### **Alternativen**

Ohne Änderung des Bebauungsplanes wäre nur ein niedrigeres Gebäude mit deutlich weniger Wohneinheiten möglich. Daher müsste auf einem anderen Grundstück ein weiteres Gebäude errichtet werden, um den Bedarf an Wohnraum für das Personal zu decken. Eine Kompensation durch eine größere überbaubare Grundfläche ist nicht möglich, da die verbleibenden Flächen als Verkehrs- und Freiflächen benötigt werden.

Andere Grundstücke im Stadtgebiet stehen nicht zur Verfügung.

## **6. Eingriffsbilanzierung**

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht nicht anzuwenden. Ein Eingriff nach Naturschutzrecht liegt nicht vor.

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. Die nächstgelegenen Biotope befinden sich in einer Entfernung von über 400m.

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

### Realnutzung:

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind großteils durch Parkplätze bzw. Verkehrsflächen versiegelt. Die Gehölze im Parkplatzbereich weisen ein relativ junges Alter auf (siehe Abb. 3). Im Übergang zur Bahnlinie besteht ein Feldgehölzartiger Bestand, der erhalten wird. Dominierend sind Hartriegel, Hasel, Trauben-Kirsche, Liguster und einzelne

Solitär-Ahorne und Linden. Im Süden ist das Personalwohnheim von einzelnen Solitär-Bäumen (Ahorn, Hainbuche, einzelne Lärche) umgeben.

## **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, entgehen (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.

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 ermittelt, bewertet und haben in die hiesige Planung Eingang genommen.

Ein Eingriff in Gehölzbestände liegt überwiegend nicht vor, die markanten Baum- und Gehölzbestände sind im Bebauungsplan zudem als zu erhalten festgesetzt. Auf der Westseite entlang des Fuss-/Radweges entfallen 2 Laubbäume, die über einen BHD von < 30cm verfügen. Die Ahorne sind vital und weisen keine Höhlen- oder Spaltenstrukturen auf. Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung keine essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten. Zusätzlich stehen in der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich Bäume und Heckenstruktur mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung. Fledermäuse sind ebenfalls nicht betroffen.

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen aufgrund der intensiven Nutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen, Gewässer für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen.

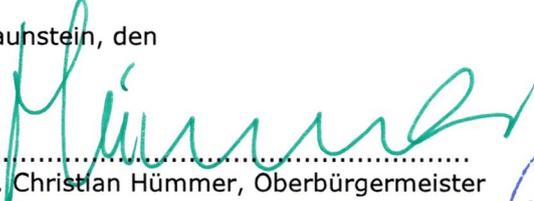
Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

## **8. Kampfmittelfreiheit**

Durch UPIS, Augsburg wurde eine Luftbildauswertung zur Kampfmittelgefährdung durchgeführt. Diese kommt mit Bericht vom 16.07.2020 zu dem Ergebnis, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Auf weitere Untersuchungen kann derzeit verzichtet werden.

Traunstein, den

  
.....  
Dr. Christian Hümmer, Oberbürgermeister

F:\PROJEKTE\19087\_BP Kaserne\02 B-Plan\01 Vorentwurf\02 Begründung-Umweltbericht-Begründung Kaserne.doc



Anlage:

- Gutachten zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen und der Gewerbegeräusche. Bericht TS-5193-01 / 5193-01\_E02.2 vom 19.03.2021, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut.
- Luftbildauswertung hinsichtlich Kampfmittelgefährdung, Bericht vom 16.07.2020, UPIS, Augsburg